

# JEA Ejendomme ApS

Stengade 37A, 1.  
3000 Helsingør

CVR-nr. 37 58 21 82

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. oktober 2021 til 30. september 2022 (6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. marts 2023

---

Jesper Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for JEA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022/23 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 16. marts 2023

### **Direktion**

Jesper Andersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i JEA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsinge, den 16. marts 2023

### **Nordkyst Revision P/S**

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
MNE-nr. mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JEA Ejendomme ApS  
Stengade 37A, 1.  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37 58 21 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Jesper Andersen, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Østergade 20  
3200 Helsingør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021/22 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 1.229.325, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på kr. 6.732.863.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22	2020/21
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.569.432</b>	<b>2.362.961</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-367.605	-364.473
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.201.827</b>	<b>1.998.488</b>
Finansielle omkostninger		-633.647	-629.532
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.568.180</b>	<b>1.368.956</b>
Skat af årets resultat	1	-338.855	-295.767
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.229.325</u></b>	<b><u>1.073.189</u></b>
Foreslået udbytte		58.900	50.000
Overført resultat		1.170.425	1.023.189
		<b><u>1.229.325</u></b>	<b><u>1.073.189</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	2	34.037.735	34.396.889
Installationer	2	375.593	381.662
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>34.413.328</u></b>	<b><u>34.778.551</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>34.413.328</u></b>	<b><u>34.778.551</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.009	96.375
Andre tilgodehavender		95.633	24.502
Selskabsskat		60.166	0
Periodeafgrænsningsposter		54.599	51.704
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>213.407</u></b>	<b><u>172.581</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>463.643</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>677.050</u></b>	<b><u>172.581</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>35.090.378</u></u></b>	<b><u><u>34.951.132</u></u></b>



## Balance 30. september

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		6.623.963	5.453.538
Foreslået udbytte for regnskabsåret		58.900	50.000
<b>Egenkapital</b>	3	<b>6.732.863</b>	<b>5.553.538</b>
Hensættelse til udskudt skat		991.273	846.304
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>991.273</b>	<b>846.304</b>
Banker		14.164.150	14.968.245
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>14.164.150</b>	<b>14.968.245</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	773.008	762.535
Banker		0	486.870
Modtagne forudbetalinger fra kunder		30.510	30.510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		128.099	187.261
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.919.173	10.462.705
Selskabsskat		0	307.120
Anden gæld		170.956	169.254
Deposita		1.180.346	1.176.790
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>13.202.092</b>	<b>13.583.045</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>27.366.242</b>	<b>28.551.290</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>35.090.378</b>	<b>34.951.132</b>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	193.886	90.948
Årets udskudte skat	<u>144.969</u>	<u>204.819</u>
	<b><u><u>338.855</u></u></b>	<b><u><u>295.767</u></u></b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og byg-	Installationer
	ninger	
Kostpris 1. oktober 2021	<u>35.915.680</u>	<u>467.228</u>
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>41.875</u>
Kostpris 30. september 2022	<u>35.915.680</u>	<u>509.103</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2021	1.518.788	85.566
Årets afskrivninger	<u>359.157</u>	<u>47.944</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2022	<u>1.877.945</u>	<u>133.510</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022</b>	<b><u><u>34.037.735</u></u></b>	<b><u><u>375.593</u></u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021	50.000	5.453.538	50.000	5.553.538
Betalt ordinært udbytte	0	0	-50.000	-50.000
Årets resultat	0	1.170.425	58.900	1.229.325
<b>Egenkapital 30. september 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>6.623.963</b>	<b>58.900</b>	<b>6.732.863</b>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2021	Gæld 30. september 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	15.730.780	14.937.158	773.008	11.145.097
	<b>15.730.780</b>	<b>14.937.158</b>	<b>773.008</b>	<b>11.145.097</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 14.937, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2022 udgør t.kr. 34.038.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 24.250 i ovenstående grunde og bygninger.

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### Resultatopgørelsen

##### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Udlejningsbygninger	50 år	50 %
Installationer	10 år	0 %

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 31.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående på bankkonto.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

---

Kjeld Birk  
Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)