

Jeda Ejendomme IVS

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/01/2019

Jesper Domar Brødholt
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Jeda Ejendomme IVS

Engsvinget 37C

5250 Odense SV

Telefonnummer: 93888993

e-mailadresse: jb@bellingeregnskab.dk

CVR-nr: 37583995

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Jeda Ejendomme IVS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10/01/2019

Direktion

Jesper Domar Brødholt
direktør

David Breindal Lange
direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Direktionen har fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 54.706 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Selskabets ejendomme er opskrevet til de af kreditinstitut opnåede ejendomsvurderinger. Ud fra budgettet for det kommende år, svarer den bogførte værdiansættelse til et afkastkrav på 6,8%. Dog er der i budgettet ikke medtaget administrationsomkostninger, hvilket i modsat fald ville sænke afkastkravet.

Ledelsen forventer et forbedret resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabets afslutning, som har indflydelse på årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelse ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændringer 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske

dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger værdiansættes til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger, og værdireguleringer foretages direkte på egenkapitalen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved afhændelse indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdi med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået 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 tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelsen inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttoresultat		116.086	119.711
Resultat af ordinær primær drift		116.086	119.711
Øvrige finansielle omkostninger	1	-44.681	-77.355
Ordinært resultat før skat		71.405	42.356
Skat af årets resultat	2	-16.699	-9.490
Årets resultat		54.706	32.866
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		54.706	32.866
I alt		54.706	32.866
	Note		
Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi	3		

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger		4.475.000	4.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.475.000	4.475.000
Anlægsaktiver i alt		4.475.000	4.475.000
Andre tilgodehavender		5.885	5.885
Tilgodehavender i alt		5.885	5.885
Likvide beholdninger		133.745	83.666
Omsætningsaktiver i alt		139.630	89.551
Aktiver i alt		4.614.630	4.564.551

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		2	2
Reserve for opskrivninger		250.946	250.946
Overført resultat		83.936	29.230
Egenkapital i alt		334.884	280.178
Hensættelse til udskudt skat		48.780	59.780
Andre hensatte forpligtelser		100.000	50.000
Hensatte forpligtelser i alt		148.780	109.780
Gæld til realkreditinstitutter		3.145.504	3.259.590
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	3.145.504	3.259.590
Gæld til realkreditinstitutter		113.136	112.101
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		650.000	650.000
Skyldig selskabsskat		27.750	4.591
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		194.576	148.311
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		985.462	915.003
Gældsforpligtelser i alt		4.130.966	4.174.593
Passiver i alt		4.614.630	4.564.551

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	2	250.946	29.230	0	280.178
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	54.706	0	54.706
Egenkapital, ultimo	2	250.946	83.936	0	334.884

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018	2017
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger	44.681	77.355
	<u>44.681</u>	<u>77.355</u>

2. Skat af årets resultat

	2018	2017
	kr.	kr.
Aktuel skat	27.750	19.591
Ændring af udskudt skat	-11.000	-10.101
Regulering vedrørende tidligere år	-51	0
	<u>16.699</u>	<u>9.490</u>

3. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.153.274
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.153.274
Opskrivninger primo	321.726
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	321.726
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.475.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	3.258.640	113.136	3.145.504	2.692.960
	3.258.640	113.136	3.145.504	2.692.960

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 3.258.640 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme som har en bogført værdi på 4.475.000 kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af selskabskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

D. Lange Holding IVS, Rughøjvej 26, 5250 Odense SV
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV