

## **JEFA Ejendomme ApS**

**Bådsgårdvej 98**

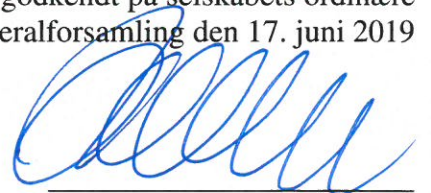
**7840 Højslev**

**CVR. nr. 30807022**

### **Årsrapport for 2018**

**11. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 17. juni 2019



**Knud Leth**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for JEFA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

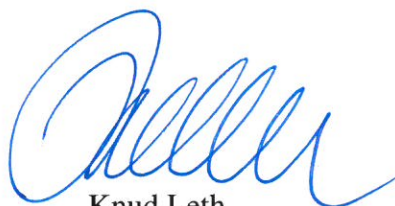
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højslev, den 17. juni 2019

### Direktion

Jeppe Leth  
Direktør



Knud Leth  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i JEFA Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JEFA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bjerringbro, den 17. juni 2019

**Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS**

**Statsautoriseret revisionsfirma**

CVR-nr. 29538565



Jørgen Løbner

Statsautoriseret revisor

mne18623

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JEFA Ejendomme ApS Bådsgårdvej 98 7840 Højslev
<b>Telefon</b>	31 90 14 53
<b>CVR-nr.</b>	30807022
<b>Stiftelsesdato</b>	21. august 2007
<b>Hjemsted</b>	Skive
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Jeppe Leth , Direktør Knud Leth , Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Knud Leth, 92% Jeppe Leth, 8%
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet Jørgen Løbner ApS Statsautoriseret revisionsfirma Nørregade 14 8850 Bjerringbro CVR-nr.: 29538565

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for JEFA Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

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**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	40 år

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### **Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Indtægter fra kapitalandele omfatter modtagne udbytter fra tilknyttede og associerede virksomheder i det omfang de ikke overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede virksomhed eller den associerede virksomhed i ejerperioden.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### **Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles til kostpris. Udbytte, der overstiger den akkumulerede indtjening i den tilknyttede eller den associerede virksomhed i ejerperioden, behandles som en reduktion af kostprisen. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Udbytte**

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

### **Hensatte forpligtelser**

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller 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 skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>55.638</b>	<b>62.730</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		24.277	40.078
<b>Driftsresultat</b>		<b>31.361</b>	<b>22.652</b>
Finansielle indtægter		4.783	2
Finansielle omkostninger		12.480	38.969
<b>Resultat før skat</b>		<b>23.664</b>	<b>-16.315</b>
Skat af årets resultat		58.679	-48.246
<b>Årets resultat</b>		<b>-35.015</b>	<b>31.931</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-35.015	31.931
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-35.015</b>	<b>31.931</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.009.917	1.034.194
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.009.917</b>	<b>1.034.194</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		50.000	25.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>50.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.059.917</b>	<b>1.059.194</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		93.533	0
Udskudte skatteaktiver		16.319	74.998
Andre tilgodehavender		29.500	210.711
<b>Tilgodehavender</b>		<b>139.352</b>	<b>285.709</b>
Egne kapitalandele		75.711	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		138.750	138.750
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>214.461</b>	<b>138.750</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>37.331</b>	<b>23.755</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>391.144</b>	<b>448.214</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.451.061</b>	<b>1.507.408</b>

**Balance 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital	1	1.462.000	1.462.000
Reserve for egne kapitalandele		75.711	0
Overført resultat	2	-784.092	-673.366
<b>Egenkapital</b>		<b>753.619</b>	<b>788.634</b>
Gæld til kreditinstitutter		615.127	658.224
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>615.127</b>	<b>658.224</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		21.098	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		40.300	35.550
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		20.917	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>82.315</b>	<b>60.550</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>697.442</b>	<b>718.774</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.451.061</b>	<b>1.507.408</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Noter

	2018 kr.	2017 kr.
<b>1. Selskabskapital</b>		
Saldo primo	1.462.000	1.462.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>1.462.000</u>	<u>1.462.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## 2. Overført resultat

Saldo primo	-749.077	-705.297
Årets tilgang	-35.015	31.931
<b>Saldo ultimo</b>	<u>-784.092</u>	<u>-673.366</u>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets langfristede gæld forfalder kr. 524.152 efter 5 år.

## 4. Eventualforpligtelser

JEFA Ejendomme ApS har stillet kautionsforpligtelse overfor Kærgårdvej 25 ApS for realkreditlån hos Nykredit. Lånet udgør pr. 31.12.2018 kr. 675.682.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

## 5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

I ejendommen Nørregade 7, 7860 Spøttrup er der et realkreditpantebrev på kr. 800.000.