

# J.A. Ejendomme ApS

Sandagervej 17  
5854 Gislev

CVR-nr. 39451603

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling

den 4. september 2020

---

Marianne Ellemose Kristensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for J.A. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gislev, den 4. september 2020

### Direktion

Marianne Ellemose Kristensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i J.A. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Odense, den 4. september 2020

### **PK Revision**

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 49 52 88

Martin Godskesen  
Statsautoriseret revisor  
mne34514

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J.A. Ejendomme ApS Sandagervej 17 5854 Gislev
	CVR-nr.: 39 45 16 03 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Regnskabsår: 2. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Marianne Ellemose Kristensen
<b>Revisor</b>	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88
	Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen
<b>Formål</b>	Selskabets formål er at drive montagevirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter i regnskabsåret har været drift af udlejningsejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den hastige spredning af Corona-virusen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og det må forventes at der gennemføres yderligere støttetiltag, som i tilfælde af et længerevarende udbrud kan afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet for J.A. Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelse

#### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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

### Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.A-Invest ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	x år	x %
Produktionsanlæg og maskiner	x-x år	x-x %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

		2019	2018
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>215.287</b>	<b>-4.922</b>
Personaleomkostninger	1	-14.638	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.240	0
<b>Driftsresultat - EBIT</b>		<b>140.409</b>	<b>-4.922</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		600	0
Andre finansielle omkostninger		-107.752	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>33.257</b>	<b>-4.922</b>
Skat af årets resultat		-15.228	0
<b>Årets resultat</b>		<b>18.029</b>	<b>-4.922</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		18.029	-4.922
		<b>18.029</b>	<b>-4.922</b>

**Balance 31. december**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Grunde og bygninger	2.112.561	0
Produktionsanlæg og maskiner	64.260	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.176.821</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>2.176.821</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	60.600	0
Andre tilgodehavender	106.000	45.078
	<hr/>	<hr/>
<b>Tilgodehavender</b>	<b>166.600</b>	<b>45.078</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>160.391</b>	<b>0</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>326.991</b>	<b>45.078</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>AKTIVER</b>	<b>2.503.812</b>	<b>45.078</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## Balance 31. december

		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		13.107	-4.922
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>63.107</b>	<b>45.078</b>
Hensættelse til udskudt skat		1.663	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		<b>1.663</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld		743.011	0
Kreditinstitutter		319.867	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.224.118	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>2.286.996</b>	<b>0</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		65.000	0
Selskabsskat		13.565	0
Anden gæld		73.481	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>152.046</b>	<b>0</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		<b>2.439.042</b>	<b>0</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>2.503.812</b>	<b>45.078</b>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital primo	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo	-4.922	0
Årets resultat	18.029	-4.922
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>13.107</b>	<b>-4.922</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>63.107</b>	<b>45.078</b>

## Noter

	2019	2018
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget	0	0
Lønninger	13.835	0
Andre omkostninger til social sikring	803	0
	14.638	0
<b>Personalemkostninger</b>	<b>14.638</b>	<b>0</b>

	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	783.011	40.000	578.000
Kreditinstitutter	344.867	25.000	155.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.224.118	0	0
	2.351.996	65.000	733.000
	<b>2.351.996</b>	<b>65.000</b>	<b>733.000</b>

### 3 Eventualposter mv. Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for J.A-Invest ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Af den samlede sambeskatningsskat skal fratrækkes dette selskabs skat på t.kr. 14, som allerede er afsat i dette selskabs årsregnskab.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 811 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 2.113.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.360, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.360 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Marianne Ellemse Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-455909170169

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-09-07 06:02:26Z

NEM ID 

## Martin Godskesen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: PK REVISION STATS-AUTORISERET

REVISIONSANPARTSSELSKAB

Serienummer: CVR:31495288-RID:1280907528637

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-09-07 06:03:35Z

NEM ID 

## Marianne Ellemse Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-455909170169

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-09-07 06:05:45Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 31U71-EA51T-PELEG-IWY3O-QK5VW-W8CHX

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>