

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

EVA KRISTENSEN /  
LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

## J. A. Ejendomme ApS

Sandagervej 17  
5854 Gislev

CVR-nr. 39 45 16 03

**Årsrapport for 2020**  
(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. februar 2021

---

Jonas Andersen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for J. A. 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gislev, den 23. februar 2021

### Direktion

Marianne Ellemose Kristensen  
direktør

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### *Til kapitalejeren i J. A. Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for J. A. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Svendborg, den 23. februar 2021

**RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S**  
**Registrerede Revisorer**  
CVR-nr. 35 07 11 99

Søren Tofte Jensen  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
MNE-nr. mne17904

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	J. A. Ejendomme ApS Sandagervej 17 5854 Gislev  CVR-nr.: 39 45 16 03  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Stiftet: 27. marts 2018 Regnskabsår: 3. regnskabsår  Hjemsted: Faaborg-Midtfyn
<b>Direktion</b>	Marianne Ellemose Kristensen, direktør
<b>Revisor</b>	RevisorGruppen v/ Gotfredsen I/S Registrerede Revisorer Vestergade 165a 5700 Svendborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord A/S Sankt Nicolai Gade 1A 5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive montagevirksomhed samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 120.224, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 183.331.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J. A. Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 er aflagt i kr.

### 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 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 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 med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer, studepladser og udlejning, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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 renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	25 år	43 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		313.247	215.287
Personaleomkostninger	1	-22.983	-14.638
<b>Resultat før afskrivninger</b>		290.264	200.649
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-64.020	-60.240
<b>Resultat før finansielle poster</b>		226.244	140.409
Finansielle indtægter	2	1.638	600
Finansielle omkostninger	3	-79.553	-107.752
<b>Resultat før skat</b>		148.329	33.257
Skat af årets resultat		-28.105	-15.228
<b>Årets resultat</b>		<u>120.224</u>	<u>18.029</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		120.224	18.029
		<u>120.224</u>	<u>18.029</u>

**BALANCE 31. DECEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	2.063.661	2.112.561
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	49.140	64.260
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>2.112.801</b></u>	<u><b>2.176.821</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>2.112.801</b></u>	<u><b>2.176.821</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.838	60.600
Andre tilgodehavender		663	106.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>42.501</b></u>	<u><b>166.600</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>84.125</b></u>	<u><b>160.391</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>126.626</b></u>	<u><b>326.991</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.239.427</b></u></u>	<u><u><b>2.503.812</b></u></u>

## BALANCE 31. DECEMBER

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		133.331	13.107
<b>Egenkapital</b>		<b>183.331</b>	<b>63.107</b>
Hensættelse til udskudt skat		-3.738	1.663
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>-3.738</b>	<b>1.663</b>
Banker		298.271	319.367
Gæld til realkreditinstitutter		708.440	743.511
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.006.711</b>	<b>1.062.878</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	61.229	65.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		234.568	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		626.879	1.224.118
Selskabsskat		33.506	13.565
Anden gæld		70.541	47.081
Deposita		26.400	26.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.053.123</b>	<b>1.376.164</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.059.834</b>	<b>2.439.042</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.239.427</b>	<b>2.503.812</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	13.107	63.107
Årets resultat	0	120.224	120.224
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>133.331</b>	<b>183.331</b>

## NOTER

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	18.113	13.835
Andre omkostninger til social sikring	1.721	803
Andre personaleomkostninger	<u>3.149</u>	<u>0</u>
	<b><u>22.983</u></b>	<b><u>14.638</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.638</u>	<u>600</u>
	<b><u>1.638</u></b>	<b><u>600</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	10.747	0
Andre finansielle omkostninger	<u>68.806</u>	<u>107.752</u>
	<b><u>79.553</u></b>	<b><u>107.752</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2020	<u>2.161.461</u>	<u>75.600</u>
Kostpris 31. december 2020	<u>2.161.461</u>	<u>75.600</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	48.900	11.340
Årets afskrivninger	<u>48.900</u>	<u>15.120</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>97.800</u>	<u>26.460</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>2.063.661</u></b>	<b><u>49.140</u></b>

## NOTER

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. januar 2020	Gæld 31. december 2020	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	344.867	322.028	23.757	193.333
Gæld til realkreditinstitutter	783.011	745.912	37.472	554.754
	<b>1.127.878</b>	<b>1.067.940</b>	<b>61.229</b>	<b>748.087</b>

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. A. Invest ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, samt for eventuel fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J. A. Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t.kr. 746 og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør 31. december 2020 t.kr. 2.064.

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Marianne Ellemose Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-455909170169  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 10:08:15  
Underskrevet med NemID

## Jonas Rene Andersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-992035208711  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 10:11:46  
Underskrevet med NemID

## Søren Tofte Jensen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 42207462  
Tidspunkt for underskrift: 01-03-2021 kl.: 10:21:35  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 94c33cb4mZk241829187

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).