

J-N Ejendomme ApS

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/01/2020

Niels Frost Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J-N Ejendomme ApS
Engsvinget 37C
5250 Odense SV

CVR-nr: 39496305

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for J-N Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 03/01/2020

Direktion

Jesper Domar Brødholt

Niels Frost Rasmussen

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at eje ejendomme til boligudlejning og erhverv samt hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud efter skat på 185 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i året investeret i 4 udlejningsejendomme som forventes at være i fuld drift i starten af 2020, hvorfor der forventes at forbedret resultat for det kommende regnskabsår.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen særlige usikkerheder ved indregning og måling.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger (efter vurderet restværdi)	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdi 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 associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttoresultat		393.812	250.518
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-45.124	-7.492
Resultat af ordinær primær drift		348.688	243.026
Øvrige finansielle omkostninger	1	-111.098	-44.198
Ordinært resultat før skat		237.590	198.828
Skat af årets resultat	2	-52.972	-44.369
Årets resultat		184.618	154.459
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		184.618	154.459
I alt		184.618	154.459

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		11.668.547	7.191.883
Materielle anlægsaktiver i alt	3	11.668.547	7.191.883
Anlægsaktiver i alt		11.668.547	7.191.883
Udskudte skatteaktiver		11.576	1.648
Tilgodehavender i alt		11.576	1.648
Likvide beholdninger		71.346	276.138
Omsætningsaktiver i alt		82.922	277.786
Aktiver i alt		11.751.469	7.469.669

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.	4	2.480.000	80.000
Overført resultat		339.077	154.459
Egenkapital i alt		2.819.077	234.459
Gæld til realkreditinstitutter		7.949.707	4.635.900
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	7.949.707	4.635.900
Gæld til realkreditinstitutter		277.792	160.320
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		213.868	2.106.066
Skyldig selskabsskat		23.101	16.017
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		467.924	316.907
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		982.685	2.599.310
Gældsforpligtelser i alt		8.932.392	7.235.210
Passiver i alt		11.751.469	7.469.669

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	154.459	0	234.459
Kapitalforhøjelse	2.400.000	0	0	2.400.000
Årets resultat	0	184.618	0	184.618
Egenkapital, ultimo	2.480.000	339.077	0	2.819.077

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Renteomkostninger	102.919	38.552
Øvrige finansielle omkostninger	8.179	5.646
	<u>111.098</u>	<u>44.198</u>

2. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	63.101	46.017
Ændring af udskudt skat	-9.928	-1.648
Regulering vedrørende tidligere år	-201	0
	<u>52.972</u>	<u>44.369</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	<u>7.199.375</u>
Tilgang	4.521.788
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>11.721.163</u>
Opskrivninger primo	0
Årets opskrivning	0
Opskrivninger ultimo	<u>0</u>
Af- og nedskrivning primo	-7.492
Årets afskrivning	-45.124
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-52.616</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>11.668.547</u>

4. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 2.480 anparter a 1.000 kr. Anparterne er ikke opdelt i klasser.

	kr.
Ændringer i anpartskapitalen de seneste fem regnskabsår:	
Anpartskapital ved stiftelse 10.04.2018	80.000
Tilgang 24.04.2019	2.400.000
Anpartskapital ultimo	2.480.000

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	8.227.499	277.792	7.949.707	6.838.539
	8.227.499	277.792	7.949.707	6.838.539

6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 8.227.499 kr., er afgivet pant i selskabets ejendomme som pr. 31.12.2019 har en bogført værdi på 11.668.547 kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

Birkely Entreprise ApS, Huggetvej 27, 5400 Bogense
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV