
A/S Jeka Stormarked Holding. Odense

Albani Torv 5, 5000 Odense C

Årsrapport for 2020/21 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 71 35 97 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /12 2021

Allan Vindeløv
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 5

Balance 30. september 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 for A/S Jeka Stormarked Holding, Odense.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020/21.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 4. december 2021

Direktion

Allan Vindeløv
direktør

Bestyrelse

Erna Vindeløv
formand

Jørgen Vindeløv Jensen

Kurt Vindeløv Jensen

Allan Vindeløv

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i A/S Jeka Stormarked Holding. Odense

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Jeka Stormarked Holding. Odense for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 4. december 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne33722

Selskabsoplysninger

Selskabet	A/S Jeka Stormarked Holding. Odense Albani Torv 5 5000 Odense C CVR-nr.: 71 35 97 19 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Odense
Bestyrelse	Erna Vindeløv, formand Jørgen Vindeløv Jensen Kurt Vindeløv Jensen Allan Vindeløv
Direktion	Allan Vindeløv
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		9.149.908	8.539.174
Værdireguleringer af investeringsaktiver		6.478.135	4.931.848
Bruttofortjeneste		15.628.043	13.471.022
Personaleomkostninger	2	-1.656.798	-1.222.276
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-75.693	-65.630
Andre driftsomkostninger		0	-18.750
Resultat før finansielle poster		13.895.552	12.164.366
Finansielle indtægter	4	49.695	53.679
Finansielle omkostninger	5	-1.276.275	-1.010.004
Resultat før skat		12.668.972	11.208.041
Skat af årets resultat	6	-2.798.906	-2.466.036
Årets resultat		9.870.066	8.742.005

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	33.321.394	18.500.000
Overført resultat	-23.451.328	-9.757.995
	9.870.066	8.742.005

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Investeringsejendomme	7	124.407.404	118.074.369
Andre investeringsaktiver	7	704.190	706.369
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		50.100	22.000
Materielle anlægsaktiver		125.161.694	118.802.738
Andre værdipapirer og kapitalandele		599.694	567.528
Finansielle anlægsaktiver		599.694	567.528
Anlægsaktiver		125.761.388	119.370.266
Andre tilgodehavender		388.537	463.968
Periodeafgrænsningsposter		108.719	105.133
Tilgodehavender		497.256	569.101
Likvide beholdninger		1.545.065	2.401.035
Omsætningsaktiver		2.042.321	2.970.136
Aktiver		127.803.709	122.340.402

Balance 30. september

Passiver

	Note	2020/21 DKK	2019/20 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		24.237.309	47.688.637
Egenkapital		25.237.309	48.688.637
Hensættelse til udskudt skat	8	5.937.596	4.509.950
Hensatte forpligtelser		5.937.596	4.509.950
Gæld til realkreditinstitutter		54.456.267	56.251.284
Anden gæld		5.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	9	59.456.267	56.251.284
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.423.832	1.408.609
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.832	6.095
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		29.192.644	0
Selskabsskat		945.260	998.713
Anden gæld	9	5.601.969	10.477.114
Kortfristede gældsforpligtelser		37.172.537	12.890.531
Gældsforpligtelser		96.628.804	69.141.815
Passiver		127.803.709	122.340.402
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	1.000.000	47.688.637	48.688.637
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-33.321.394	-33.321.394
Årets resultat	0	9.870.066	9.870.066
Egenkapital 30. september	1.000.000	24.237.309	25.237.309

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive fabrikation, handel og investering.

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
	DKK	DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.624.254	1.191.509
Andre omkostninger til social sikring	32.544	30.767
	<u>1.656.798</u>	<u>1.222.276</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	75.693	65.630
	<u>75.693</u>	<u>65.630</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	49.695	53.679
	<u>49.695</u>	<u>53.679</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.276.275	1.010.004
	<u>1.276.275</u>	<u>1.010.004</u>

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.371.260	1.377.713
Regulering af udskudt skat tidligere år	1.427.646	1.088.323
	2.798.906	2.466.036
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
	Investerings- ejendomme	Andre investeringsakti- ver
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	96.822.589	1.529.916
Tilgang i årets løb	242.835	59.617
Kostpris 30. september	97.065.424	1.589.533
Værdireguleringer 1. oktober	21.251.780	-823.550
Årets værdireguleringer	6.090.200	-61.793
Værdireguleringer 30. september	27.341.980	-885.343
Regnskabsmæssig værdi 30. september	124.407.404	704.190

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendomme fastsættes ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdi på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forretningskrav.

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	3,7	3,9
Gennemsnitligt afkastkrav	7,7	7,7

Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK
8 Hensættelse til udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	5.989.827	4.647.527
Låneomkostninger	-52.231	-137.577
	5.937.596	4.509.950

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	47.995.908	49.849.099
Mellem 1 og 5 år	6.460.359	6.402.185
Langfristet del	54.456.267	56.251.284
Inden for 1 år	1.423.832	1.408.609
	55.880.099	57.659.893

Anden gæld

Mellem 1 og 5 år	5.000.000	0
Langfristet del	5.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	5.601.969	10.477.114
	10.601.969	10.477.114

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	88.846.998	82.039.974
---	------------	------------

Eventualforpligtelser

Til sikkerhed for tredjemands gæld til realkreditinstitutter i vedkommendes ejendomme, har selskabet afgivet selvskyldnerkaution. Beløbet pr. 30. september 2021 udgør en gæld på TDKK 1.896.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/S Jeka Stormarked Holding, Odense for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020/21 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, som består af lejeindtægter, periodiseres således, at de dækker perioden fremt til regnskabsårets udløb.

Omkostninger vedrørende drift af ejendomme

Omkostninger vedrørende drift af ejendomme indeholder omkostninger til drift og vedligehold.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, autodrift, administration samt kontorhold mv.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger vedrørende drift af ejendomme og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver samt regulering af investeringsejendomme.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsjendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførsel måles til kostpris.

Dagsværdien fastsættes ved anvendelse af en værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre investeringsaktiver	10-20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter gældsbreve oprettet i forbindelse med salg af ejendomme.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.