

# JEA Ejendomme ApS

Stengade 37A, 1.  
3000 Helsingør

CVR-nr. 37 58 21 82

**NORDKYST REVISION P/S**

## Årsrapport for perioden 1. oktober 2023 til 30. september 2024 (8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. februar 2025

---

Jesper Andersen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                             |             |
| Ledelsespåtegning                              | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2           |
| <br>   |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                            | 3           |
| Ledelsesberetning                              | 4           |
| <br>   |             |
| <b>Årsregnskab</b>                             |             |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september   | 5           |
| Balance 30. september                          | 6           |
| Noter  | 8           |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 9           |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for JEA 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. 30. september 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024/25 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 4. februar 2025

### Direktion

Jesper Andersen  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i JEA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 4. februar 2025

### Nordkyst Revision P/S

CVR-nr. 37 60 52 55

Jens Jørgen Damberg  
Godkendt revisor, partner  
mne2940

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JEA Ejendomme ApS  
Stengade 37A, 1.  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 37 58 21 82

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

Stiftet: 1. april 2016

Regnskabsår: 8. regnskabsår

Hjemsted: Helsingør

### Direktion

Jesper Andersen, direktør

### Revisor

Nordkyst Revision P/S  
Høgevej 15A  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom og udlejning samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2023/24 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 1.238.110, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en egenkapital på DKK 9.195.201.

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

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

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

|   | Note | 2023/24<br>DKK   | 2022/23<br>DKK   |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>2.755.708</b> | <b>2.843.758</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -409.492         | -409.492         |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>2.346.216</b> | <b>2.434.266</b> |
| Finansielle indtægter   |      | 2.022            | 0                |
| Finansielle omkostninger  |      | -771.118         | -787.646         |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>1.577.120</b> | <b>1.646.620</b> |
| Skat af årets resultat  | 1    | -339.010         | -363.485         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>1.238.110</b> | <b>1.283.135</b> |
| <br>  |      |                  |                  |
| Overført resultat   |      | 1.238.110        | 1.283.135        |
|   |      | <b>1.238.110</b> | <b>1.283.135</b> |

## Balance 30. september

|   | <u>Note</u> | <u>2023/24</u><br>DKK    | <u>2022/23</u><br>DKK    |
|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Aktiver</b>                              |             |                          |                          |
| Grunde og bygninger                         | 2           | 36.426.756               | 36.817.621               |
| Installationer                              | 2           | <u>306.272</u>           | <u>361.245</u>           |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |             | <b><u>36.733.028</u></b> | <b><u>37.178.866</u></b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |             | <b><u>36.733.028</u></b> | <b><u>37.178.866</u></b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |             | 64.305                   | 61.513                   |
| Andre tilgodehavender                       |             | 159                      | 38.473                   |
| Periodeafgrænsningsposter                   |             | <u>27.854</u>            | <u>17.228</u>            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |             | <b><u>92.318</u></b>     | <b><u>117.214</u></b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |             | <b><u>1.328.526</u></b>  | <b><u>0</u></b>          |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |             | <b><u>1.420.844</u></b>  | <b><u>117.214</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        |             | <b><u>38.153.872</u></b> | <b><u>37.296.080</u></b> |

## Balance 30. september

|  | <u>Note</u> | <u>2023/24</u><br>DKK | <u>2022/23</u><br>DKK |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Passiver</b>                                    |             |                       |                       |
| Virksomhedskapital                                 |             | 50.000                | 50.000                |
| Overført resultat                                  |             | 9.145.201             | 7.907.091             |
| <b>Egenkapital</b>                                 | 3           | <b>9.195.201</b>      | <b>7.957.091</b>      |
| Hensættelse til udskudt skat                       |             | 1.287.120             | 1.143.602             |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                |             | <b>1.287.120</b>      | <b>1.143.602</b>      |
| Banker   |             | 9.652.089             | 10.367.576            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b>9.652.089</b>      | <b>10.367.576</b>     |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 664.000               | 610.600               |
| Banker   |             | 0                     | 560.175               |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |             | 55.476                | 43.410                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser           |             | 71.479                | 26.138                |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |             | 15.060.553            | 14.470.982            |
| Selskabsskat                                       |             | 200.648               | 236.042               |
| Anden gæld   |             | 604.513               | 415.235               |
| Deposita   |             | 1.362.793             | 1.465.229             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>18.019.462</b>     | <b>17.827.811</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |             | <b>27.671.551</b>     | <b>28.195.387</b>     |
| <b>Passiver i alt</b>                              |             | <b>38.153.872</b>     | <b>37.296.080</b>     |

## Noter

|   | <u>2023/24</u>                  | <u>2022/23</u>               |
|---|---------------------------------|------------------------------|
|   | DKK                             | DKK                          |
| <b>1 Skat af årets resultat</b>                 |                                 |                              |
| Årets aktuelle skat                             | 195.492                         | 211.156                      |
| Årets udskudte skat                             | <u>143.518</u>                  | <u>152.329</u>               |
|   | <b><u><u>339.010</u></u></b>    | <b><u><u>363.485</u></u></b> |
| <br>  |                                 |                              |
| <b>2 Materielle anlægsaktiver</b>               |                                 |                              |
|   | Grunde og byg-                  | Installationer               |
|   | ninger                          |                              |
| Kostpris 1. oktober 2023                        | <u>39.086.430</u>               | <u>549.728</u>               |
| Kostpris 30. september 2024                     | <u>39.086.430</u>               | <u>549.728</u>               |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2023           | 2.268.810                       | 188.483                      |
| Årets afskrivninger                             | <u>390.864</u>                  | <u>54.973</u>                |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2024        | <u>2.659.674</u>                | <u>243.456</u>               |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024</b> | <b><u><u>36.426.756</u></u></b> | <b><u><u>306.272</u></u></b> |

## Noter

### 3 Egenkapital

|                                       | Virksomheds-<br>kapital | Overført resultat | I alt            |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------|------------------|
| Egenkapital 1. oktober 2023           | 50.000                  | 7.907.091         | 7.957.091        |
| Årets resultat                        | 0                       | 1.238.110         | 1.238.110        |
| <b>Egenkapital 30. september 2024</b> | <b>50.000</b>           | <b>9.145.201</b>  | <b>9.195.201</b> |

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 5 år.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

|        | Gæld<br>1. oktober<br>2023 | Gæld<br>30. september<br>2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|--------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Banker | 10.978.176                 | 10.316.089                    | 664.000            | 6.994.797              |
|        | <b>10.978.176</b>          | <b>10.316.089</b>             | <b>664.000</b>     | <b>6.994.797</b>       |

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, t.kr. 10.315, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2024 udgør t.kr. 36.427.

Selskabet har udstedt ejerantebreve for i alt t.kr. 24.250 i ovenstående grunde og bygninger.

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEA Ejendomme ApS for 2023/24 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 2023/24 er aflagt i DKK

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter.

##### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer mv.

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

#### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

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 renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

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

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                     | Brugstid | Restværdi |
|---------------------|----------|-----------|
| Udlejningsbygninger | 50 år    | 50 %      |
| Installationer      | 10 år    | 0 %       |

## Noter

### 6 Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under DKK 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger i form af indestående på bankkonto.

#### 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

#### Gældsforpligtelser

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

## Noter

NORDKYST REVISION P/S

HØGEVEJ 15A - 3400 HILLERØD  
Tlf. 48 79 91 11

---

Jens Jørgen Damberg

CVR-nr. 37 60 52 55

E-mail: [revi@nordkyst-revision.dk](mailto:revi@nordkyst-revision.dk)  
[www.nordkyst-revision.dk](http://www.nordkyst-revision.dk)