
Jeda Ejendomme ApS

CVR-nr.: 37583995

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

16/01/2024

Jesper Brødholt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Jeda Ejendomme ApS
Engsvinget 37C
5250 Odense SV
e-mailadresse: jesper.broedholt@gmail.com
CVR-nr.: 37583995
Regnskabsår: 01/01/2023 - 31/12/2023

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2023 - 31. december 2023 for Jeda 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 16/01/2024

Direktion

Jesper Domar Brødholt
direktør

David Breindal Lange
direktør

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud efter skat på 44.174 kr., hvilket ledelsen betragter som utilfredsstillende.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 112.253 kr. vedrørende dagsværdiregulering af selskabets investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke sket begivenheder efter regnskabets afslutning, som har indflydelse på 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.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model "normalindtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Tilgodehavender

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

Resultatopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		185.239	284.568
Resultat af ordinær primær drift		185.239	284.568
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-112.253	-22.565
Andre finansielle indtægter		326	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-130.019	-37.322
Ordinært resultat før skat		-56.707	224.681
Skat af årets resultat	2	12.533	-49.450
Årets resultat		-44.174	175.231
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-44.174	175.231
I alt		-44.174	175.231

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Note

3

Balance 31. december 2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		4.540.182	4.652.435
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.540.182	4.652.435
Anlægsaktiver i alt		4.540.182	4.652.435
Tilgodehavende skat		7.790	15.616
Andre tilgodehavender		47.885	5.885
Tilgodehavender i alt		55.675	21.501
Likvide beholdninger		77.199	117.242
Omsætningsaktiver i alt		132.874	138.743
AKTIVER I ALT		4.673.056	4.791.178

Balance 31. december 2023

Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		964.808	1.008.982
Egenkapital i alt		1.014.808	1.058.982
Hensættelse til udskudt skat		52.120	76.816
Andre hensatte forpligtelser		150.000	150.000
Hensatte forpligtelser i alt		202.120	226.816
Gæld til realkreditinstitutter		2.640.938	2.675.174
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.640.938	2.675.174
Gæld til realkreditinstitutter		69.156	107.988
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.218	50.000
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		420.000	420.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		290.816	252.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		815.190	830.206
Gældsforpligtelser i alt		3.456.128	3.505.380
PASSIVER I ALT		4.673.056	4.791.178

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2023 - 31. dec. 2023

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	1.008.982	0	1.058.982
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-44.174	0	-44.174
Egenkapital, ultimo	50.000	964.808	0	1.014.808

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2023	2022
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger	130.019	37.322
	130.019	37.322

2. Skat af årets resultat

	2023	2022
	kr.	kr.
Aktuel skat	12.210	54.384
Ændring af udskudt skat	-24.696	-4.964
Regulering vedr. tidligere år	-47	30
	-12.533	49.450

3. Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Posterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til regnskabspost benævnt "bruttofortjeneste".

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme
	kr.
Kostpris primo	4.153.274
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.153.274
Opskrivninger primo	499.161
Årets opskrivning	-112.253
Opskrivninger ultimo	386.908
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.540.182

Investeringsejendomme består af 2 ejendomme i Odense SV og 1 ejendom i Glamsbjerg.

Udlejningsejendomme værdiansættes jf. regnskabspraksis årligt ud fra en normalindtjeningsmodel på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Ved beregning af investeringsejendommenes værdi er for ejendommene i Odense SV anvendt afkastkrav på 5,50% og for ejendommen i Glamsbjerg er anvendt afkastkrav på 6,50%.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag	Langfristet	Restgæld
	ultimo	næste år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	2.710.094	69.156	2.640.938	2.364.314
	2.710.094	69.156	2.640.938	2.364.314

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.710.094 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsejendomme som har en bogført værdi på 4.540.182 kr.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

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

D. Lange Holding ApS, Rughøjvej 26, 5250 Odense SV
J. Brødholt Holding ApS, Engsvinget 37C, 5250 Odense SV

8. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2023
Gennemsnitligt antal ansatte	0