

# **Jeda Ejendomme ApS**

**CVR-nr.: 37583995**

Engsvinget 37C  
5250 Odense SV

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**11/01/2023**

---

**Jesper Brødholt**  
**Dirigent**

---

## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

### **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: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 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 11/01/2023

## Direktion

Jesper Domar Brødholt

David Breindal Lange

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af boliger.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud efter skat på 175.231 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat er negativt påvirket med 22.565 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 eksklusiv 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 posteringer 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**

### **Investeringsjendomme**

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

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

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>284.568</b>	<b>249.570</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>284.568</b>	<b>249.570</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-22.565	200.000
Øvrige finansielle omkostninger	1	-37.322	-28.399
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>224.681</b>	<b>421.171</b>
Skat af årets resultat	2	-49.450	-92.922
<b>Årets resultat</b>		<b>175.231</b>	<b>328.249</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		175.231	328.249
<b>I alt</b>		<b>175.231</b>	<b>328.249</b>

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Note  
3

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		4.652.435	4.675.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>4</b>	<b>4.652.435</b>	<b>4.675.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.652.435</b>	<b>4.675.000</b>
Tilgodehavende skat		15.616	0
Andre tilgodehavender		5.885	5.885
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.501</b>	<b>5.885</b>
Likvide beholdninger		117.242	79.582
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>138.743</b>	<b>85.467</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.791.178</b>	<b>4.760.467</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		1.008.982	833.751
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.058.982</b>	<b>883.751</b>
Hensættelse til udskudt skat		76.816	81.780
Andre hensatte forpligtelser		150.000	150.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>226.816</b>	<b>231.780</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.675.174	2.778.015
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5</b>	<b>2.675.174</b>	<b>2.778.015</b>
Gæld til realkreditinstitutter		107.988	119.112
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		420.000	500.174
Skyldig selskabsskat		0	7.732
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		252.218	239.903
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>830.206</b>	<b>866.921</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.505.380</b>	<b>3.644.936</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.791.178</b>	<b>4.760.467</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	833.751	0	883.751
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	175.231	0	175.231
Egenkapital, ultimo	50.000	1.008.982	0	1.058.982

## Noter

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle omkostninger	37.322	28.399
	<b>37.322</b>	<b>28.399</b>

### 2. Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	54.384	57.732
Ændring af udskudt skat	-4.964	35.200
Regulering vedr. tidligere år	30	-10
	<b>49.450</b>	<b>92.922</b>

### 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

	<b>Investeringsjendomme</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	4.153.274
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.153.274</b>
Opskrivninger primo	521.726
Årets opskrivning	-22.565
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>499.161</b>
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.652.435</b>

Investeringsjendomme 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 investeringsjendommens værdi er for ejendommene i Odense SV anvendt afkastkrav på 5,25% og for ejendommen i Glamsbjerg er anvendt afkastkrav på 7,0%.

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	2.783.162	107.988	2.675.174	2.243.222
	<b>2.783.162</b>	<b>107.988</b>	<b>2.675.174</b>	<b>2.243.222</b>

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.783.162 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsjendomme som har en bogført værdi på 4.652.435 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**

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0