

Jeda Ejendomme ApS

CVR-nr.: 37583995

Engsvinget 37C
5250 Odense SV

Årsrapport
1. januar 2021 - 31. december 2021

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

05/01/2022

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: 01/01/2021 - 31/12/2021

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2021 - 31. december 2021 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 01/01/2022

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 328.249 kr., hvilket ledelsen betragter som tilfredsstillende.

Årets resultat før skat er positivt påvirket med 200.000 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 udlejningsjendomme 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. 2021 - 31. dec. 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		249.570	221.320
Resultat af ordinær primær drift		249.570	221.320
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	1	-28.399	-26.433
Ordinært resultat før skat		421.171	194.887
Skat af årets resultat	2	-92.922	-44.320
Årets resultat		328.249	150.567
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		328.249	150.567
I alt		328.249	150.567

Oplysning om modregnede beløb, Bruttoværdi

Note
3

Balance 31. december 2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger		4.675.000	4.475.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	4.675.000	4.475.000
Anlægsaktiver i alt		4.675.000	4.475.000
Tilgodehavende skat		0	10.544
Andre tilgodehavender		5.885	5.885
Tilgodehavender i alt		5.885	16.429
Likvide beholdninger		79.582	80.011
Omsætningsaktiver i alt		85.467	96.440
AKTIVER I ALT		4.760.467	4.571.440

Balance 31. december 2021

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		833.751	505.502
Egenkapital i alt		883.751	555.502
Hensættelse til udskudt skat		81.780	46.580
Andre hensatte forpligtelser		150.000	110.000
Hensatte forpligtelser i alt		231.780	156.580
Gæld til realkreditinstitutter		2.778.015	2.895.930
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	2.778.015	2.895.930
Gæld til realkreditinstitutter		119.112	120.252
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		500.174	620.174
Skyldig selskabsskat		7.732	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		239.903	223.002
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		866.921	963.428
Gældsforpligtelser i alt		3.644.936	3.859.358
PASSIVER I ALT		4.760.467	4.571.440

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2021 - 31. dec. 2021

	Registreret kapital mv.	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	50.000	250.946	254.556	0	555.502
Årets resultat	0	0	328.249	0	328.249
Årets opskrivning	0	-250.946	250.946	0	0
Egenkapital, ultimo	50.000	0	833.751	0	883.751

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Øvrige finansielle omkostninger	28.399	26.433
	28.399	26.433

2. Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Aktuel skat	57.732	49.456
Ændring af udskudt skat	35.200	-6.600
Regulering vedr. tidligere år	-10	1.464
	92.922	44.320

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

	Investeringsjendomme
	kr.
Kostpris primo	4.153.274
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	4.153.274
Opskrivninger primo	321.726
Årets opskrivning	200.000
Opskrivninger ultimo	521.726
Af- og nedskrivning primo	0
Årets afskrivning	0
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.675.000

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% og for ejendommen i Glamsbjerg er anvendt afkastkrav på 5,75%.

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt	Afdrag næste	Langfristet	Restgæld
	ultimo	år	andel	efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	2.897.127	119.112	2.778.015	2.301.567
	2.897.127	119.112	2.778.015	2.301.567

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld, 2.897.127 kr. er stillet sikkerhed i selskabets investeringsjendomme som har en bogført værdi på 4.675.000 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

Gennemsnitligt antal ansatte	2021 0
------------------------------	-----------