

Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S

Munklindevej 44

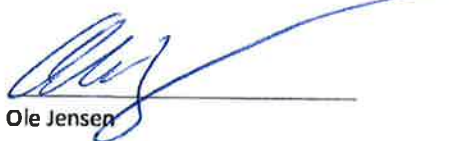
7441 Bording

CVR-nummer 10 08 32 22

Årsrapport

1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 10/6-2018



Ole Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S
Munklindevej 44
7441 Bording

Hjemstedskommune: Ikast-Brande
CVR-nummer: 10 08 32 22
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

Bestyrelse

Kirsten Jensen
Ole Jensen
Jørgen V. Jensen

Direktion

Ole Jensen

Pengeinstitut

Danske Andelskassers Bank A/S

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Kontaktpersoner:

Dorrit Kristensen
Lars Lanther

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bording, 7. juni 2018

Direktionen:

Ole Jensen

Bestyrelsen:

Kirsten Jensen

Formand



Ole Jensen



Jørgen V. Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Kirsten og Ole Jensen A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter 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 vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Hadsten, 7. juni 2018

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Dorrit Kristensen
Registreret revisor
mne7212

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive isolering-, tømrer- og murerarbejde, køb, salg, udlejning, ombygning af fast ejendom, administration heraf og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.241.741	1.875
1	Personaleomkostninger	-209.130	-138
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-101.744	-82
	Andre driftsomkostninger	-185.044	-257
	Resultat før finansielle poster	745.823	1.399
	Finansielle indtægter	4.856	6
	Finansielle omkostninger	-158.371	-197
	Resultat før skat	592.307	1.207
2	Skat af årets resultat	-130.897	-259
	Årets resultat	461.410	948
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	81.046	0
	Overført resultat	380.364	948
	Resultatdisponering i alt	461.410	948

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	11.089.393	11.078
	Produktionsanlæg og maskiner	216.608	197
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.140	45
	Materielle anlægsaktiver	11.329.141	11.320
	Anlægsaktiver i alt	11.329.141	11.320
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	222.307	362
	Udskudte skatteaktiver	0	42
	Andre tilgodehavender	56.643	54
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	59.164	0
	Periodeafgrænsningsposter	37.587	0
	Tilgodehavender	375.700	459
	Andre værdipapirer og kapitalandele	5.760	5
	Værdipapirer og kapitalandele	5.760	5
	Omsætningsaktiver i alt	381.460	464
	Aktiver i alt	11.710.601	11.783

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	3.155.172	2.775
	Foreslået udbytte	81.046	0
4	Egenkapital i alt	3.736.218	3.275
	Hensættelser til udskudt skat	57	0
	Hensatte forpligtelser	57	0
	Gæld til realkreditinstitutter	6.148.617	6.449
	Kreditinstitutter	650.015	679
5	Langfristede gældsforpligtelser	6.798.632	7.127
	Gæld til realkreditinstitutter	299.889	298
	Kreditinstitutter	421.507	362
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	249.856	248
	Selskabsskat	91.182	153
	Anden gæld	113.260	321
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.175.694	1.381
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	7.974.384	8.508
	Passiver i alt	11.710.601	11.783
6	Eventualforpligtelser		
7	Kontraktlige forpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	168.825	113
	Andre omkostninger til social sikring	17.045	18
	Øvrige personaleomkostninger	23.260	7
	Personaleomkostninger i alt	209.130	138
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	1
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	88.440	148
	Regulering af udskudt skat	42.457	111
	Skat af årets resultat i alt	130.897	259
3	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	59.164	0
	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	59.164	0

Tilgodehavende er forrentet med Nationalbankens udlånsrente med tillæg, hvilket ultimo året svarer til 10,05%.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.

4	Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
		hedskapi- tal	resultat	udbytte	
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	2.775	0	3.275
	Årets resultat	0	380	81	461
	Egenkapital ultimo	500	3.155	81	3.736

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.458.747	5.800

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået en leasingaftale med en gennemsnitlig ydelse på DKK 4.174, i alt TDKK 138. Restløbetid i 33 mdr.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, hhv. TDKK 3.650, TDKK 3.813 og TDKK 1.109, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 11.089.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på hhv. TDKK 750, TDKK 500, TDKK 500 og TDKK 500, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 11.089.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder drift af selskabets ejendomme samt regskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til autodrift, lokaler og administration.

Leasingkontrakter

Leasingydelser på kontrakter og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontrakternes løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende leasing- og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser og eventualposter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg og maskiner	5 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.