



# Jeksø ApS

Hersegade 5 B, 4000 Roskilde

CVR-nr. 24 99 82 74

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. juni 2018.

---

Michael Willaume  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Jeksø ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 19. juni 2018

**Direktion**

Michael Willaume

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til kapitalejeren i Jeksø ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeksø ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores 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 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 19. juni 2018

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Dan Rasmus Petersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33210

Søren N. Larsen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 33754

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Jeksø ApS Hersegade 5 B 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 24 99 82 74
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Michael Willaume
<b>Revision</b>	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	Ejendomsselskabet Valby ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive konsulentvirksomhed og projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom. Selskabet har investeret i 69 grunde, som er under byggemodning. Der er solgt 5 grunde i tidligere år.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at hele selskabskapitalen er tabt. Kapitalen forventes reetableret ved, på sigt, stigende salgspriser på varebeholdninger.

Det er ledelsens forventning, at servicering af den tilbageværende gæld kan ske i takt med realisering af varebeholdninger. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Selskabets hovedbankforbindelse har meddelt, at de stiller nødvendig likviditet til rådighed til dækning af kommende driftsomkostninger.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-409.601</b>	<b>51.556</b>
Andre finansielle indtægter	737	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-3.096	-29
<b>Resultat før skat</b>	<b>-411.960</b>	<b>51.527</b>
Skat af årets resultat	90.794	100
<b>Årets resultat</b>	<b>-321.166</b>	<b>51.627</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	51.627
Disponeret fra overført resultat	-321.166	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-321.166</b>	<b>51.627</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Aktiver</b>		
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Varer under fremstilling	24.500.000	24.500
Varebeholdninger i alt	24.500.000	24.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	109.214	9
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	90.794	100
Andre tilgodehavender	35.129	205
Tilgodehavender i alt	235.137	314
Likvide beholdninger	0	101
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>24.735.137</b>	<b>24.915</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>24.735.137</b>	<b>24.915</b>

## Balance 31. december

---

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
	125.000	125
3	-7.947.485	-7.627
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.822.485</b>	<b>-7.502</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4	31.891.315	31.891
Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.891.315	31.891
Gæld til pengeinstitutter	95.808	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.000	25
Anden gæld	527.499	501
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	666.307	526
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.557.622</b>	<b>32.417</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.735.137</b>	<b>24.915</b>
1	<b>Usikkerhed om going concern</b>	
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
6	<b>Eventualposter</b>	

## Noter

---

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabets ledelse er opmærksom på, at hele selskabskapitalen er tabt. Kapitalen forventes reetableret ved, på sigt, stigende salgspriser på varebeholdninger.

Det er ledelsens forventning, at servicering af den tilbageværende gæld kan ske i takt med realisering af varebeholdninger. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Selskabets hovedbankforbindelse har meddelt, at de stiller nødvendig likviditet til rådighed til dækning af kommende driftsomkostninger.

	2017 kr.	2016 t.kr.
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	3.096	29
	<u>3.096</u>	<u>29</u>
<b>3. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	-7.626.319	-59.254
Årets overførte overskud eller underskud	-321.166	51.627
	<u>-7.947.485</u>	<u>-7.627</u>
<b>4. Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
<b>Kreditinstitutter i øvrigt i alt</b>	<u>31.891.315</u>	<u>31.891</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 31,9 mio. kr., der giver pant i grunde (varebeholdninger) med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 24.500.		

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Valby ApS, CVR-nr. 36 92 41 44 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 15 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jeksø ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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).

### Balancen

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af varebeholdninger lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af omkostninger, der afholdes for at effektuere salget.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Selskabsskat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jeksø ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

#### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Willaume Andersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-06-26 11:27:14Z

NEM ID 

## Søren Nejtgaard Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33780524-RID:32388759

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-06-26 11:29:02Z

NEM ID 

## Dan Rasmus Petersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:33780524-RID:89681555

IP: 195.184.xxx.xxx

2018-06-26 11:33:30Z

NEM ID 

## Michael Willaume Andersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-623062407854

IP: 93.163.xxx.xxx

2018-06-26 12:15:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: W00FK-8BFG3-CENLM-OP5BB-5TGMS-E7ZF3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>