



SKOVBO
REVISION
CVR-nr. 10290430

Per Kristiansen
Møllevej 17
4140 Borup

Tlf: 57 56 14 00

Fax: 57 52 67 49

E-mail:
info@skovborevision.dk

DANSKE
REVISORER

FSK*

Jens E. Ejendomme ApS
Tessebøllevej 48
4681 Herfølge

CVR-nummer: 25 53 60 29

ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2017

Dirigent Jens E. Eriksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Jens E. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 27. november 2017

Direktion

Jens Efferbach Eriksen



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Jens E. Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens E. Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

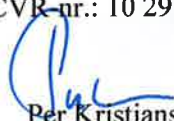
DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Borup, den 10. november 2017

Skovbo Revision ApS
CVR-nr.: 10 29 04 30



Per Kristiansen
Registreret Revisor
mne753

Medlem af FSR - Danske Revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Jens E. Ejendomme ApS
Tessebøllevvej 48
4681 Herfølge

CVR-nr.: 25 53 60 29
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jens Efferbach Eriksen

Revisor

Skovbo Revision ApS
Møllevej 17
4140 Borup

Ejerforhold

Jens E. Holding A/S, Tessebøllevvej 48, 4681 Herfølge

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, et overskud på kr. 526.503 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af opskrivning af investeringsejendomme med kr. 101.400 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 23.270.889 og en egenkapital på kr. 6.755.443.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Direktionen vurderer selskabets fremtidsudsigter som værende tilfredsstillende.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

GENERELT

Årsregnskabet for Jens E. Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Leasing

Ydelser til operationelle leasingkontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de forfalder. Restforpligtelsen oplyses under eventualforpligtelser.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til fremmed assistance, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jens E. Holding A/S (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse, divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til 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 skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

	2016/17	2015/16 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	773.468	598
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	773.468	598
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	130.000	2.067
DRIFTSRESULTAT	903.468	2.665
Andre finansielle indtægter	87.839	0
Andre finansielle omkostninger.....	-316.251	-551
RESULTAT FØR SKAT	675.056	2.114
2 Skat af årets resultat.....	-148.553	-506
ÅRETS RESULTAT	526.503	1.608
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.000	0
Overført resultat.....	416.503	1.608
DISPONERET I ALT	526.503	1.608

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	23.254.260	22.006
Materielle anlægsaktiver	23.254.260	22.006
ANLÆGSAKTIVER	23.254.260	22.006
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	16.529	2
Andre tilgodehavender	100	0
Tilgodehavender	16.629	2
Likvide beholdninger	0	249
OMSÆTNINGSAKTIVER	16.629	251
AKTIVER	23.270.889	22.257

BALANCE PR. 30. JUNI 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	6.520.443	6.104
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	110.000	0
4 EGENKAPITAL.....	6.755.443	6.229
Hensættelse til udskudt skat.....	845.824	794
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	845.824	794
Prioritetsgæld.....	12.230.286	12.808
Kreditinstitutter.....	1.135.660	229
Selskabsskat.....	96.211	0
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	13.462.157	13.037
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	550.300	487
Kreditinstitutter.....	83.097	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	787.163	789
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	279.212	355
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	398.549	449
6 Selskabsskat.....	43.700	44
Anden gæld.....	65.444	73
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.207.465	2.197
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	15.669.622	15.234
PASSIVER.....	23.270.889	22.257
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016/17	2015/16 kr. 1000
1 Usikkerhed ved indregning og måling		
<p>Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af ejendomme til privat beboelse (ca. 80 %) og til erhvervsmæssig benyttelse (ca. 20 %). Investeringsejendommene er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. I afkastmodellen medtages tomgangsleje. Der er anvendt afkastsatser på mellem 5 og 8 procent.</p> <p>Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne er realistiske i det nuværende marked. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. En lavere afkastsats vil medføre højere dagsværdi og omvendt vil en højere afkastsats medføre en lavere dagsværdi.</p>		
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	96.211	44
Regulering af udskudt skat	52.342	462
Skat af årets resultat i alt	148.553	506
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris, primo		18.456.706
Tilgang i årets løb		1.118.260
Kostpris 30. juni 2017		19.574.966
Opskrivninger, primo		4.529.628
Årets opskrivninger		130.000
Opskrivninger 30. juni 2017		4.659.628
Af-/nedskrivninger, primo		-980.334
Af-/nedskrivninger 30. juni 2017		-980.334
Materielle anlægsaktiver i alt		23.254.260

Investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på grundlag af en afkastbaseret model. Der er anvendt afkastsatser på mellem 5 og 8 procent. Værdiforøgelsen skyldes tilkøb, forbedringer eller dagsværdireguleringer af investeringsejendomme.

Den samlede offentlige vurdering andrager kr. 17.270.000 pr. 1. oktober 2016.

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	6.103.940	416.503	6.520.443
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	110.000	110.000
	<u>6.228.940</u>	<u>526.503</u>	<u>6.755.443</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	13.183.699	12.668.586	438.300	-9.960.000
Kreditinstitutter	341.465	1.247.660	112.000	0
Selskabsskat	0	96.211	0	0
	<u>13.525.164</u>	<u>14.012.457</u>	<u>550.300</u>	<u>-9.960.000</u>

	2017	2016 kr. 1000
6 Selskabsskat		
Selskabsskat, primo	43.700	0
Selskabsskat overført til langfristede gældsforpligtelser	-96.211	0
Skat af årets resultat	96.211	44
Selskabsskat i alt	<u>43.700</u>	<u>44</u>

NOTER

2017 2016
 kr. 1000

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har påtaget sig årlige leasingforpligtelser for kr. 36.495 frem til 1/12 2019.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i Jens E. Holding A/S-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2017 ca. kr. 44.000 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkreditgæld nom kr. 15.781.750 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 23.254.260.
Restgælden andrager kr. 12.668.586 pr. 30. juni 2017.

Til sikkerhed for gæld i kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebreve nom. kr. 2.595.000 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 10.005.000.
Restgælden andrager kr. 1.330.757 pr. 30. juni 2017.