



**SKOVBO**  
**REVISION** A P S  
CVR-nr. 10290430

*Per Kristiansen*  
*Møllevvej 17*  
*4140 Borup*

**Tlf: 57 56 14 00**

**Fax: 57 52 67 49**

**E-mail:**  
**info@skovborevision.dk**

DANSKE  
REVISORER

**F S R \***

Jens E. Ejendomme ApS  
Tessebøllevvej 48  
4681 Herfølge

CVR-nummer: 25536029

ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12/12 2016

Dirigent Jens E. Eriksen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 25. november 2016

**Direktion**



Jens Efferbach Eriksen

## 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 2015 - 30. juni 2016. 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i årsregnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om målingen (værdiansættelsen) af selskabets investeringsejendomme jf. note 1.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Borup, den 25. november 2016

Skovbo Revision ApS  
CVR-nr.: 10290430



Per Kristiansen

Registreret Revisor

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  
Møllevvej 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. 1.608.107 anses af ledelsen for tilfredsstillende.

Resultatet er påvirket positivt af opskrivning af investeringsejendomme med kr. 1.612.233 efter skat.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 22.256.943 og en egenkapital på kr. 6.228.940.

### **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 2015/16 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**

### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### **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.



### **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 deklareres.

### **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 poster 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.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

investeringsejendomme".

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800/12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

### **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 acontoskatte.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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 leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>599.191</b>	<b>797</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>599.191</b>	<b>797</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	2.066.966	290
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>2.666.157</b>	<b>1.087</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	223
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	0	-25
Andre finansielle omkostninger.....	-552.387	-461
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.113.770</b>	<b>824</b>
2 Skat af årets resultat.....	-505.663	-191
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.608.107</b>	<b>633</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	1.608.107	633
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>1.608.107</b>	<b>633</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	22.006.000	19.315
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>22.006.000</b>	<b>19.315</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>22.006.000</b>	<b>19.315</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	1.576	0
Andre tilgodehavender .....	100	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>1.676</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>249.267</b>	<b>80</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>250.943</b>	<b>80</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>22.256.943</b>	<b>19.395</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
 PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	6.103.940	4.496
<b>4 EGENKAPITAL.....</b>	<b>6.228.940</b>	<b>4.621</b>
5 Hensættelse til udskudt skat .....	793.482	332
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>793.482</b>	<b>332</b>
Prioritetsgæld.....	12.808.697	12.335
Kreditinstitutter.....	229.464	344
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.038.161</b>	<b>12.679</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	487.000	503
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	789.371	596
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	355.228	67
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	448.549	548
Gæld til associerede virksomheder.....	0	8
7 Selskabsskat.....	43.700	0
Anden gæld.....	72.512	41
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>2.196.360</b>	<b>1.763</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>15.234.521</b>	<b>14.442</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>22.256.943</b>	<b>19.395</b>
8 Eventualposter mv.		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

2015/16                      2014/15  
kr. 1000

**1 Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af ejendomme til privat beboelse (ca. 80 %) og til erhvervmæssig 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 10 procent.

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.

**2 Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets resultat.....	43.700	91
Regulering af udskudt skat.....	461.963	100
	<hr/>	<hr/>
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>505.663</b>	<b>191</b>

## NOTER

Grunde og bygninger

**3 Materielle anlægsaktiver**

Kostpris, primo .....	17.832.576
Tilgang i årets løb.....	624.130
	<hr/>
Kostpris 30. juni 2016	18.456.706
	<hr/>
Opskrivninger, primo .....	1.482.328
Årets opskrivninger .....	3.047.300
	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2016	4.529.628
	<hr/>
Årets af-/nedskrivninger.....	-980.334
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2016	-980.334
	<hr/>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>22.006.000</b>
	<hr/> <hr/>

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 offentlig vurdering andrager kr. 16.195.000 pr. 1. oktober 2015.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>4 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	4.495.833	1.608.107	6.103.940
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>4.620.833</b>	<b>1.608.107</b>	<b>6.228.940</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

## NOTER

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
<b>5 Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver .....	22.006.000	18.264.725	3.741.275
Låneomkostninger .....	0	240.882	-240.882
Langfristede gældsforpligtelser .....	-13.038.161	-13.144.503	106.342
	<u>9.218.782</u>	<u>5.612.047</u>	<u>3.606.735</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat .....</b>			<u><u>793.482</u></u>

	2016			2015
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	12.727.419	13.183.697	375.000	10.681.000
Kreditinstitutter .....	454.541	341.464	112.000	0
	<u>13.181.960</u>	<u>13.525.161</u>	<u>487.000</u>	<u>10.681.000</u>

	2016	2015
		kr. 1000
<b>7 Selskabsskat</b>		
Skat af årets resultat .....	43.700	0
	<u>43.700</u>	<u>0</u>
<b>Selskabsskat i alt .....</b>	<u><u>43.700</u></u>	<u><u>0</u></u>



NOTER

2016 2015  
kr. 1000

**8 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 indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2016 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.

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

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

Realkreditgæld nom kr. 15.100.140 i ejendomme med en bogført værdi på kr. 21.710.000.

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.