

**ÅRSRAPPORT**  
**1. juli 2017 - 30. juni 2018**

**Jens E. Ejendomme ApS**

Tessebøllevvej 48  
4681 Herfølge

CVR nr. 25536029

**Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer  
CVR nr. 31824559

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 27. november 2018

**Dirigent**

Jens Efferbach Eriksen

## Indholdsfortegnelse

---

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 30. juni 2018	11
Balance pr. 30. juni 2018	12
Noter	14

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017/18 for Jens E. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017/18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 27. november 2018

### **Direktion**

Jens Efferbach Eriksen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

## Til kapitalejerne i Jens E. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens E. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 1. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringejendomme. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 for 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

### 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.

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.

Greve, den 27. november 2018

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Boye Gregers Rynord  
statsautoriseret revisor  
mne26720

# Ledelsesberetning

---

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering og udlejning af ejendomme.

## **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der er en vis usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, idet disse bygger på en afkastmodel, hvori der indgår flere subjektive skøn. Der henvises til note 1.

## **Forventet udvikling**

Der forventes et overskud igen for regnskabsåret 2018/19.

## **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jens E. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder: Måling af selskabets gæld i investeringsejendomme ændres fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Ændringen medfører ingen ændringer i egenkapital eller resultat, idet overgangsreglen benyttes, hvorefter dagsværdi primo bruges som ny kostpris.

### **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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste**

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

#### **Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter ejendommenes direkte driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

### **Skat af årets resultat**

Selskabet er sambeskattet med øvrige koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter til de danske skattemyndigheder.

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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver Investeringsejendomme**

Selskabets grunde og bygninger klassificeres som investeringsejendomme. Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model, som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den bogførte nettoindtjening for indeværende år, tilpasset til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets afaktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst afsat med den aktuelle skattesats, og 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, opgjort 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### 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 finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles 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 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste	1.079.647	773.468
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	130.000
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>1.079.647</b>	<b>903.468</b>
Andre finansielle indtægter	0	87.839
Øvrige finansielle omkostninger	-323.063	-316.251
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>756.584</b>	<b>675.056</b>
Skat af årets resultat	-158.302	-148.553
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>598.282</b>	<b>526.503</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	110.000
Overført resultat	598.282	416.503
<b>Disponeret i alt</b>	<b>598.282</b>	<b>526.503</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>AKTIVER</b>		
1. Grunde og bygninger	23.294.260	23.254.260
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.294.260</b>	<b>23.254.260</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>23.294.260</b>	<b>23.254.260</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	30.062	16.529
Andre tilgodehavender	13.866	100
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>43.928</b>	<b>16.629</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>43.928</b>	<b>16.629</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>23.338.188</b>	<b>23.270.889</b>

## Balance pr. 30. juni 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.118.725	6.520.443
Udbytte for regnskabsåret	0	110.000
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>7.243.725</u></b>	<b><u>6.755.443</u></b>
Hensættelser til udskudt skat	836.120	845.824
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>836.120</u></b>	<b><u>845.824</u></b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	11.768.278	12.230.286
Kreditinstitutter i øvrigt	1.107.379	1.135.660
Selskabsskat	0	96.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>12.875.657</u></b>	<b><u>13.462.157</u></b>
Kortfristet andel af langfristet gæld	523.000	550.300
Kreditinstitutter i øvrigt	119.335	83.097
Modtagne forudbetalinger fra kunder	86.074	73.225
Leverandører af varer og tjenesteydelser	85.544	279.212
Gæld til tilknyttede virksomheder	718.066	398.549
Selskabsskat	0	43.700
Anden gæld	850.667	779.382
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.382.686</u></b>	<b><u>2.207.465</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>15.258.343</u></b>	<b><u>15.669.622</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>23.338.188</u></b>	<b><u>23.270.889</u></b>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualposter		

# Noter

## 1. Grunde og bygninger

Under materielle anlægsaktiver er selskabets investeringsejendomme indregnet. Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Selskabets investeringsejendomme udgøres primært af ejendomme til privat beboelse (ca. 80%) og til erhvervsmæssig benyttelse (ca. 20%). I afkastmodellen medtages eventuel tomgangsleje. Der er anvendt afkastprocenter på mellem 3,5% og 9,5% men primært mellem 7-9%. Afkastprocenterne og de udgifter, der indgår i afkastmodellerne bygger delvis på subjektive skøn, hvilket kan variere fra investor til investor. Værdiansættelsen af investeringsejendommene har indflydelse på såvel egenkapital som årets resultat. En gennemsnitlig ændring i afkastprocenten på henholdsvis +0,5% og -0,5% ville i året 2017/18 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på henholdsvis t.kr. - 1.400 og t.kr. 1.500.

	2017/18	2016/17
<b>2. Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Primo	125.000	125.000
<b>Ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Primo	6.520.443	6.103.940
Overført fra resultatdisponering	598.282	416.503
<b>Ultimo</b>	<b>7.118.725</b>	<b>6.520.443</b>
<b>Udbytte</b>		
Primo	110.000	110.000
Udbetalt udbytte	-110.000	0
<b>Ultimo</b>	<b>0</b>	<b>110.000</b>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>7.243.725</b>	<b>6.755.443</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristet gæld forfalder kr. 10.080.000 efter 5 år.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant (ejerpantebreve) i grunde og bygninger med t.kr. 15.737. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 22.998.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant (ejerpantebreve) i grunde og bygninger med t.kr. 2.595. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger udgør t.kr. 10.050.

## Noter

---

### **5. Eventualposter**

Selskabet har indgået operationelle leasingaftaler med en restløbetid på ca. 2 år. Den samlede forpligtelse for restløbetiden kan opgøres til t.kr. 65.

Selskabet hæfter solidarisk for alle koncernselskaber for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytte og royalty.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jens Efferbach Eriksen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-235121927336  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 08:48:45  
Underskrevet med NemID

## Jens Efferbach Eriksen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-235121927336  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 08:48:45  
Underskrevet med NemID

## Boye Gregers Rynord

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 12437562  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2018 kl.: 08:51:06  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1d5d58aehsRQ15994465

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).