

Jens E. Ejendomme ApS

Tessebøllevvej 48

4681 Herfølge

CVR-nr. 25536029

Årsrapport

1. juli 2022 - 30. juni 2023

(Opstillet uden revision eller review)

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. november 2023

Jens Efferbach Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Jens E. Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herfølge, den 23. november 2023

Direktion

Jens Efferbach Eriksen
Adm. direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jens E. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens E. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Vallensbæk Strand, den 23. november 2023

SØNDERUP I/S
statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 31824559

Christian Hjortshøj
Statsautoriseret revisor
mne34485

Resultatopgørelse

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		58.012	10.722
Personaleomkostninger	1	-304.615	-273.661
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-42.833	-14.777
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	-90.325
Driftsresultat		-289.436	-368.041
Finansielle indtægter		39.714	293.528
Finansielle omkostninger		-75.981	-179.711
Resultat før skat		-325.704	-254.224
Skat af årets resultat		70.952	430.659
Årets resultat		-254.752	176.435
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	4.000.000
Overført resultat		-254.752	-3.823.565
Resultatdisponering		-254.752	176.435

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	6.308.260	6.308.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		148.220	191.053
Materielle anlægsaktiver		6.456.480	6.499.314
Anlægsaktiver		6.456.480	6.499.314
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.296	42.403
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	2.938.320
Andre tilgodehavender		0	2.520.020
Periodeafgrænsningsposter		7.873	7.312
Tilgodehavender		48.169	5.508.055
Likvide beholdninger		370.418	91.618
Omsætningsaktiver		418.587	5.599.673
Aktiver		6.875.067	12.098.986

Balance 30. juni 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.088.727	4.343.478
Udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		4.213.727	8.468.478
Hensættelser til udskudt skat		285.530	290.973
Hensatte forpligtelser		285.530	290.973
Gæld til realkreditinstitutter		1.797.898	1.926.276
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.797.898	1.926.276
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		142.000	1.117.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	11.358
Leverandører af varer og tjenesteydelser		61.675	79.268
Gæld til tilknyttede virksomheder		182.593	0
Anden gæld		191.644	205.633
Kortfristede gældsforpligtelser		577.911	1.413.259
Gældsforpligtelser		2.375.810	3.339.535
Passiver		6.875.067	12.098.986
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Selskabets væsentligste aktiviteter	6		
Særlige poster	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Udbytte for året	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	4.343.479	4.000.000	8.468.479
Betalt udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Årets resultat	0	-254.752	0	-254.752
Egenkapital 30. juni 2023	125.000	4.088.727	0	4.213.727

Noter

	2022/23	2021/22
1. Personalemkostninger		
Lønninger	300.000	270.000
Andre omkostninger til social sikring	4.615	3.661
	304.615	273.661
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.135.038	18.307.398
Afgang i årets løb	0	-13.172.360
Kostpris ultimo	5.135.038	5.135.038
Dagsværdireguleringer primo	1.173.222	2.596.862
Årets reguleringer	0	-900.000
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	0	-523.640
Dagsværdireguleringer ultimo	1.173.222	1.173.222
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.308.260	6.308.260

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen. Selskabets investeringsejendomme udgøres af ejendomme til privat beboelse og erhverv. I afkastmodellen medtages eventuel tomgangsleje. Der er anvendt afkastprocenter på mellem 5% og 10%. 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 2022/23 have medført en ændret værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme på henholdsvis t.kr. - 417 og t.kr. + 481.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.797.899	142.000	1.245.000
	1.797.899	142.000	1.245.000

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jens E. Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant (ejerpantebreve) i grunde og bygninger (investeringsejendomme) med t.kr. 4.351. Regnskabsmæssig værdi af grunde og bygninger (investeringsejendomme) udgør t.kr. 5.190.

6. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering og drift af investeringsejendomme.

Noter

	2022/23	2021/22
7. Særlige poster		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-900.000
Avance ved salg af investeringsejendomme	0	809.675
	<u>0</u>	<u>-90.325</u>

8. Aktiver indregnet til dagsværdi efter §38 (Investeringejendomme)

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealise- rede tab indreg- net i resultat- opgørelsen
Investeringsejendomme	6.308.260	0

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme sker til dagsværdi opgjort efter normalindtjeningsmodellen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Jens E. Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden vedrører.

Direkte driftsmkostninger

Direkte driftsomkostninger omfatter ejendommenes direkte driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre personaleomkostninger indregnes under andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver (andre anlæg, driftsmateriel og inventar) er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af andre anlæg, driftsmateriel og inventar opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den

Anvendt regnskabspraksis

investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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 en 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 aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi, samt eventuelle tab/avancer ved salg, indregnes i resultatopgørelsen i regnskabsposten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

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.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

Anden gæld

Anvendt regnskabspraksis

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

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1:

Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2:

Værdien opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3:

Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Efferbach Eriksen

Direktør

ID: 19b7ea95-2f7e-4e49-9dc8-25b84ab665db

Tidspunkt for underskrift: 24-11-2023 kl.: 14:37:29

Underskrevet med MitID



Christian Hjortshøj

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Øster Hjortshøj

Revisor

ID: a77cb4ef-6527-41c7-9070-147a8b3f57c2

Tidspunkt for underskrift: 25-11-2023 kl.: 07:24:33

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 0205bfsxHUh251273456

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.