

# Jens Jensen Ejendomme ApS

Niels Ebbesens Vej 11, 7500 Holstebro

CVR-nr. 26 49 80 66

## Årsrapport

2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. august 2017.

---

Jan Bodilsen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Jens Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 31. august 2017

### **Direktion**

Jørn Vejgaard  
direktør

Jan Bodilsen  
direktør

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i Jens Jensen Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

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.

Holstebro, den 31. august 2017

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Klaus Kristensen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Jens Jensen Ejendomme ApS Niels Ebbesens Vej 11 7500 Holstebro
	Telefon: 96108400
	CVR-nr.: 26 49 80 66
	Stiftet: 28. februar 2002
	Hjemsted: Holstebro
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni 16. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Jørn Vejgaard, direktør Jan Bodilsen, direktør
<b>Revision</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat har i 2016/17 udgjort et overskud på 43 t.kr. mod et overskud sidste år på 134 t.kr.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

Egenkapitalen udgør på balancedagen 701 t.kr., svarende til en egenfinansiering på 8,6 % af de samlede aktiver på 8.189 t.kr.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Jens Jensen Ejendomme 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.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på området grunde og bygninger. Grunde og bygninger indregnes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Tidligere indregnedes grunde og bygninger til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Ændringen har ikke indflydelse på årets resultat, hvorimod aktiver er reduceret med 800 t.kr., og egenkapitalen er reduceret med 624 t.kr.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter samt omkostninger vedrørende ejendomme.

Huslejeindtægter indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Omkostninger vedrørende ejendomme omfatter omkostninger, der er afholdt i året, der kan henføres direkte til ejendommens drift.

### **Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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**

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

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>301.310</b>	<b>365.365</b>
Administrationsomkostninger	-14.050	-16.500
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>287.260</b>	<b>348.865</b>
Finansielle omkostninger	-232.646	-182.602
<b>Resultat før skat</b>	<b>54.614</b>	<b>166.263</b>
Skat af årets resultat	-12.015	-32.453
<b>Årets resultat</b>	<b>42.599</b>	<b>133.810</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	42.599	133.810
<b>Disponeret i alt</b>	<b>42.599</b>	<b>133.810</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	<u>8.121.487</u>	<u>5.291.359</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.121.487</u>	<u>5.291.359</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.121.487</u></b>	<b><u>5.291.359</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.500	0
Andre tilgodehavender	0	2.308.439
Periodeafgrænsningsposter	<u>34.250</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>66.750</u>	<u>2.308.439</u>
Likvide beholdninger	<u>750</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>67.500</u></b>	<b><u>2.308.439</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>8.188.987</u></b>	<b><u>7.599.798</u></b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>Egenkapital</b>		
2 Anpartskapital	200.000	200.000
3 Reserve for opskrivninger	0	0
4 Overført resultat	500.673	458.074
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>700.673</u></b>	<b><u>658.074</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	481.740	469.725
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>481.740</u></b>	<b><u>469.725</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.492.080	3.719.605
Deposita	35.000	25.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.527.080</u>	<u>3.744.605</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	2.084.143	1.601.100
Gæld til pengeinstitutter	183.607	322.667
Anden gæld	1.111.744	703.627
Periodeafgrænsningsposter	100.000	100.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.479.494</u>	<u>2.727.394</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>7.006.574</u></b>	<b><u>6.471.999</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>8.188.987</u></b>	<b><u>7.599.798</u></b>
<b>6 Medarbejderforhold</b>		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**


---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	6.583.884	8.883.884
Tilgang i årets løb	2.971.860	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-2.300.000</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>9.555.744</u></b>	<b><u>6.583.884</u></b>
Afskrivninger 1. juli	-1.292.525	-1.191.212
Årets afskrivninger	-141.732	-140.688
Årets afskrivninger på afhændede og udrangerede aktiver	<u>0</u>	<u>39.375</u>
<b>Afskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-1.434.257</u></b>	<b><u>-1.292.525</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>8.121.487</u></b>	<b><u>5.291.359</u></b>
<b>2. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. juli	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
<b>3. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli	0	624.000
Ændring af anvendt regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>-624.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>4. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	458.074	324.264
Årets overførte resultat	<u>42.599</u>	<u>133.810</u>
	<b><u>500.673</u></b>	<b><u>458.074</u></b>

**Noter**


---

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.576.223	5.320.705
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-2.084.143</u>	<u>-1.601.100</u>
	<b><u>3.492.080</u></b>	<b><u>3.719.605</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.882.356</u>	<u>3.025.000</u>
	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>6. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.576 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 8.121 t.kr.		