



Tlf.: 63 12 71 00  
odense@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Fælledvej 1  
DK-5000 Odense C  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JØRGEN CHRISTENSEN EJENDOMSELSKAB APS**

**SKOVDUEVEJ 2, 2970 HØRSHOLM**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2016 - 30. SEPTEMBER 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 27. oktober 2017

---

Jørgen Christensen

**CVR-NR. 26 98 77 84**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS Skovduevej 2 2970 Hørsholm
	CVR-nr.: 26 98 77 84 Stiftet: 1. januar 2004 Hjemsted: Hørsholm Regnskabsår: 1. oktober 2016 - 30. september 2017
<b>Direktion</b>	Jørgen Christensen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V
<b>Advokat</b>	Legalink Danmark Esplanaden 7, 3.tv. 1263 København K

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Jørgen Christensen Ejendomsselskab 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 18. oktober 2017

Direktion:

---

Jørgen Christensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Odense, den 18. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Lars Ove Hansen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i ejendomsudlejning.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.065.803</b>	<b>1.469.977</b>
Personaleomkostninger.....	1	-400.000	0
Afskrivninger.....		-240.213	-188.018
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>425.590</b>	<b>1.281.959</b>
Finansielle indtægter.....	2	470.705	123.030
Finansielle omkostninger.....	3	-457.189	-541.724
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>439.106</b>	<b>863.265</b>
Skat af årets resultat.....	4	-24.487	-190.436
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>414.619</b>	<b>672.829</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		414.619	672.829
<b>I ALT</b> .....		<b>414.619</b>	<b>672.829</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		7.957.616	8.154.515
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	5	<b>7.957.616</b>	<b>8.154.515</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>7.957.616</b>	<b>8.154.515</b>
Tilgodehavender fra salg.....		0	412.078
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		3.132.660	2.150.405
Andre tilgodehavender.....		0	31.550
Periodeafgrænsningsposter.....		0	37.500
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.132.660</b>	<b>2.631.533</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>31.323</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>3.163.983</b>	<b>2.631.533</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>11.121.599</b>	<b>10.786.048</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Anpartskapital.....		400.000	400.000
Overført overskud.....		1.601.000	1.186.381
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>2.001.000</b>	<b>1.586.381</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		252.200	283.901
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>252.200</b>	<b>283.901</b>
Obligationslån.....		4.318.428	4.571.053
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>7</b>	<b>4.318.428</b>	<b>4.571.053</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	7	251.600	247.267
Gæld til pengeinstitutter.....		0	64.425
Gæld til tilknyttede selskaber.....		2.459.202	2.213.692
Skyldigt sambeskatningsgrundlag.....		58.210	103.784
Anden gæld.....		789.299	415.199
Periodeafgrænsningsposter.....		991.660	1.300.346
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.549.971</b>	<b>4.344.713</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>8.868.399</b>	<b>8.915.766</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>11.121.599</b>	<b>10.786.048</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 2 (2015/16: 1)			
Løn og gager.....	400.000	0	
	<b>400.000</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	162.019	123.030	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	308.686	0	
	<b>470.705</b>	<b>123.030</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	141.796	83.519	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	315.393	458.205	
	<b>457.189</b>	<b>541.724</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	56.188	103.784	
Regulering af udskudt skat.....	-31.701	86.652	
	<b>24.487</b>	<b>190.436</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2016.....		8.326.360	
Tilgang.....		35.514	
Kostpris 30. september 2017.....		<b>8.361.874</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016.....		171.845	
Årets afskrivninger.....		232.413	
Af- og nedskrivninger 30. september 2017.....		<b>404.258</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017.....		<b>7.957.616</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>6</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016.....	400.000	1.186.381	1.586.381
Forslag til årets resultatdisponering.....		414.619	414.619
Egenkapital 30. september 2017.....	<b>400.000</b>	<b>1.601.000</b>	<b>2.001.000</b>

## NOTER

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>Note</b>
	1/10 2016 gæld i alt	30/9 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	<b>7</b>
Obligationslån.....	4.818.320	4.570.028	251.600	3.317.000	
	<b>4.818.320</b>	<b>4.570.028</b>	<b>251.600</b>	<b>3.317.000</b>	

**Eventualposter mv.**

8

**Eventualforpligtelser**
**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J E C Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

9

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.570 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 7.958 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Jørgen Christensen Ejendomsselskab ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	0 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.