

# **Jens og Svend Ejendomme ApS**

c/o Arne Wermuth  
Morbærvej 27  
8260 Viby J

CVR-nr. 27987028

## **Årsrapport for 1. januar - 31. december 2016**

12. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2017

---

Arne Wermuth  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering	5
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

**Jens og Svend Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Jens og Svend 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 15. maj 2017

### **Direktion**

Arne Wermuth  
Direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Til kapitalejerne i Jens og Svend Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jens og Svend Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 9 i regnskabet, hvor det fremgår, at selskabets kortfristede gæld overstiger selskabets omsætningsaktiver, hvorfor selskabets likviditetsberedskab ikke er optimalt. Det er selskabets ledelses vurdering at de nuværende kreditfaciliteter bliver opretholdt, samtidig med at foretagede investeringer vil generere positive likviditetsafkast. Vi er enige med selskabets ledelse i dette.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser,

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- \* Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- \* Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- \* Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- \* Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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 revision 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 revisionen 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.

## **Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering**

### **Overtrædelse af momsloven omkring momsindberetning**

Selskabet har i strid med momsloven ikke indberettet moms for regnskabsåret, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

### **Overtrædelse af selskabslovens regler om lån til kapitalejer**

Selskabet har ydet lån i strid med selskabsloven og kan være ansvarspådragende for selskabsledelse.

**Jens og Svend Ejendomme ApS**

**Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

Solbjerg, den 15. maj 2017

**Revisionsfirmaet John Schantz**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28312393

Jens Otto Grotkjær  
Registreret revisor

## Jens og Svend Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Jens og Svend Ejendomme ApS c/o Arne Wermuth Morbærvej 27 8260 Viby J
CVR-nr.	27987028
Hjemsted	Århus
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Arne Wermuth, Direktør
<b>Revisor</b>	Revisionsfirmaet John Schantz registreret revisionsaktieselskab Solbjerg Hovedgade 24 8355 Solbjerg CVR-nr.: 28312393

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 58.269, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 5.639.114, og en egenkapital på kr. 1.133.736.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

Årsrapporten for Jens og Svend Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

I henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført nye og ændrede præsenterings- og oplysningskrav. Ændringen har ingen beløbsmæssige effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016 eller sammenligningstallene.

Ud over dette er årsregnskabet aflagt efter sammen regnskabspraksis som sidste år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## **Generelt**

### **Generelt om indregning og måling**

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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og 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

## **Jens og Svend Ejendomme ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld**

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den 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. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til dagsværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

##### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til dagsværdi.

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

### **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 betalte acontoskatter.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		380.756	424.527
Vareforbrug		-149.059	-164.021
Andre eksterne omkostninger		-39.916	-26.337
<b>Bruttoresultat</b>		<b>191.781</b>	<b>234.169</b>
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		46.976	-212.023
Dagsværdireguleringer af gæld		156	13.165
<b>Driftsresultat</b>		<b>238.913</b>	<b>35.311</b>
Finansielle omkostninger		-163.069	-174.798
<b>Resultat før skat</b>		<b>75.844</b>	<b>-139.487</b>
Skat af årets resultat	2	-17.575	29.425
<b>Årets resultat</b>		<b>58.269</b>	<b>-110.062</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		58.269	-110.062
		<b>58.269</b>	<b>-110.062</b>

Jens og Svend Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	5.285.276	5.238.300
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.285.276</b>	<b>5.238.300</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.285.276</b>	<b>5.238.300</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		277.900	155.102
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		55.000	105.000
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	12.610	27.610
Periodeafgrænsningsposter		8.328	8.133
<b>Tilgodehavender</b>		<b>353.838</b>	<b>295.845</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>353.838</b>	<b>295.845</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.639.114</b>	<b>5.534.145</b>

Jens og Svend Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	1.008.736	950.467
<b>Egenkapital</b>		<b>1.133.736</b>	<b>1.075.467</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	265.250	247.675
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>265.250</b>	<b>247.675</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.563.459	2.578.034
Gæld til banker		430.447	461.896
Anden gæld		336.398	359.038
Deposita		66.100	64.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>3.396.404</b>	<b>3.463.768</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		66.000	59.000
Gæld til banker		551.288	539.546
Modtagne forudbetalinger fra kunder		8.200	7.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122.742	96.015
Anden gæld		95.494	44.874
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>843.724</b>	<b>747.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.240.128</b>	<b>4.211.003</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.639.114</b>	<b>5.534.145</b>
Usikkerhed om going concern	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

## Noter

2016

2015

**1. Personaleomkostninger**

Der har ikke været ansatte i regnskabsåret og der er ikke udbetalt ledelsesvederlag.

**2. Skat af årets resultat**

Regulering udskudt skat

17.575	-29.425
<b>17.575</b>	<b>-29.425</b>

**3. Investeringsejendomme**

Ved beregning af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

**4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Der er foretaget udlån til virksomhedsdeltager eller nærtstående hertil i løbet af regnskabsåret. Lånet er ikke forrentet i regnskabsåret. Der er ikke stillet sikkerhed for beløbet.

**5. Virksomhedskapital**

Saldo primo

125.000

125.000

**Saldo ultimo****125.000****125.000**

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**6. Overført resultat**

Saldo primo

950.467

1.060.529

Årets tilgang

58.269

-110.062

**Saldo ultimo****1.008.736****950.467****7. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Eventualskat

265.250

247.675

**Saldo ultimo****265.250****247.675****8. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.563.459	13.000	2.400.000
Gæld til banker	430.447	37.000	275.000
Anden gæld	336.398	9.000	315.000
	<b>3.330.304</b>	<b>59.000</b>	<b>2.990.000</b>

**9. Usikkerhed om going concern**

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser overstiger pr. statusdag selskabets omsætningsaktiver med tkr. 489. Selskabets likviditetsberedskab er dermed ikke optimalt. Det forventes at selskabets nuværende kreditfaciliteter bliver opretholdt, samtidig med at selskabets investeringer forventes at påvirke likviditeten positivt for 2017.

**Noter**

2016

2015

**10. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**11. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for bankengagement er meddelt ejerpantebrev tkr. 879, og til sikkerhed for prioritetsgæld er meddelt realkreditpantebrev tkr. 2.286, med pant i ejendom indregnet til tkr. 4.179.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er meddelt realkreditpantebrev kr. 390.000, yderligere er der tinglyst pantebreve tkr. 2.100, med pant i ejendom indregnet til tkr. 1.107.