



GODKENDTE REVISORER

# Jade Ejendomme ApS

CVR nr.: 29514488

Jægersborg Alle 47  
2920 Charlottenlund

## Årsrapport 2018/19 (13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 19. november 2019

---

Dirigent  
Dennis Kochen

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019 for Jade Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Gentofte, den 19. november 2019

I direktionen:

Dennis Kochen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## *Til kapitalejerne i Jade Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Jade Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018/19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven om opstilling af finansielle oplysninger i overensstemmelse med international standard om beslægtede opgaver, ISRS 4410 (ajourført), 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 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 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.

Frederiksberg, den 19. november 2019

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jade Ejendomme ApS Jægersborg Alle 47 2920 Charlottenlund	
	CVR nr.	29514488
	Stiftet:	1. april 2006
	Hjemsted:	Gentofte
	Regnskabsår:	1. juli 2018 - 30. juni 2019
<b>Direktion</b>	Dennis Kochen	
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 42047 1092 København K	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i administration og drift af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året frasolgt den af selskabets ejendomme med et tab. Frasalget er grundet en tabsgivende løbende drift. Selskabets drift vil således fremover være positiv og vil kunne honorere de løbende ydelser på lånene i selskabet.

Selskabets ledelse forventer at bibeholde de nødvendige tilsagn fra banken til den fortsatte drift.

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for utilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

# Resultatopgørelsen

## Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

## Lejeindtægter

Lejeindtægter og varmebetaling m.m. indregnes i resultatopgørelsen, såfremt selskabet har opnået endeligt ret til indtægten. Nettoomsætning indregnes ekskl. Moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

## Andre driftsindtægter og -omkostninger

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

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet og søsterselskabet fordeles på såvel oveskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.



## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	25 år	72-100%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

Andelsbeviser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

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

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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2018 - 30. juni 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	505.169	570.486
Afskrivninger	3	-95.744	-95.744
Andre driftsomkostninger		-2.597.879	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2.188.454</b>	<b>474.742</b>
Finansielle indtægter	4	4	0
Finansielle omkostninger	5	-286.851	-336.144
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>-2.475.301</b>	<b>138.598</b>
Skat af årets resultat	6	544.566	-30.488
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.930.735</b>	<b>108.110</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.930.735	108.110
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-1.930.735</b>	<b>108.110</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grunde og bygninger		7.458.844	7.554.588
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>7.458.844</b>	<b>7.554.588</b>
Værdipapirer		0	5.057.879
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	8	<b>0</b>	<b>5.057.879</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.458.844</b>	<b>12.612.467</b>
Tilgodehavende selskabsskat	12	515.833	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>515.833</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>269.572</b>	<b>15.306</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>785.405</b>	<b>15.306</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>8.244.249</b>	<b>12.627.773</b>

## Balance 30. juni

### Passiver

	Note	2019	2018
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-460.522	1.470.213
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	9	<b>-335.522</b>	<b>1.595.213</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	12.294	11.416
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.294</b>	<b>11.416</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.088.489	2.360.063
Gæld til kreditinstitutter		0	1.853.383
Deposita		385.000	385.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>2.473.489</b>	<b>4.598.446</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	11	271.606	570.407
Skyldig selskabsskat	12	0	69.961
Gæld til tilknyttede selskaber		3.625.187	3.670.415
Anden gæld		2.197.195	2.111.915
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.093.988</b>	<b>6.422.698</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.567.477</b>	<b>11.021.144</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.244.249</b>	<b>12.627.773</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nærtstående parter	15		
Usikkerhed ved regnskabet	16		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har ikke været beskæftigede i regnskabsåret.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	95.744	95.744
	<u>95.744</u>	<u>95.744</u>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Øvrige renteindtægter	4	0
	<u>4</u>	<u>0</u>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	286.851	336.144
	<u>286.851</u>	<u>336.144</u>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-545.444	29.610
Årets regulering af udskudt skat	878	878
	<u>-544.566</u>	<u>30.488</u>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	8.599.793	8.599.793
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.599.793</u>	<u>8.599.793</u>
Afskrivninger primo	1.045.205	949.461
Årets afskrivninger	<u>95.744</u>	<u>95.744</u>
Afskrivninger ultimo	<u>1.140.949</u>	<u>1.045.205</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>7.458.844</u></b>	<b><u>7.554.588</u></b>
<b>8 Finansielle anlægsaktiver</b>		
<i>Andele i A/B Søengen</i>		
Kostpris primo	5.057.879	5.057.879
Årets afgang	-5.057.879	0
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>5.057.879</u></b>

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>9 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>
Anpartskapital ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat primo	1.470.213	1.362.103
Regulering primo	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>-1.930.735</u>	<u>108.110</u>
Overført resultat ultimo	<u>-460.522</u>	<u>1.470.213</u>
Henlagt til udbytte primo	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	<u>0</u>	<u>0</u>
Henlagt til udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<u><b>-335.522</b></u>	<u><b>1.595.213</b></u>

Selskabskapitalen består af 1.250 anpart à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Anpartskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

## 10 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat primo	11.416	10.538
Regulering af udskudt skat i året	<u>878</u>	<u>878</u>
	<u><b>12.294</b></u>	<u><b>11.416</b></u>



## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>11 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.006.820	1.278.481
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.081.669</u>	<u>1.081.582</u>
Langfristet del	2.088.489	2.360.063
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>271.606</u>	<u>270.407</u>
	<b><u>2.360.095</u></b>	<b><u>2.630.470</u></b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	0	653.383
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>0</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristet del	0	1.853.383
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>300.000</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.153.383</u></b>
<b>Deposita</b>	<b><u>385.000</u></b>	<b><u>385.000</u></b>
<b>12 Skyldig selskabsskat</b>		
Skyldig sambeskatning primo	69.961	42.731
Årets skat	-545.444	29.610
Betalt sambeskatning	<u>-40.350</u>	<u>-2.380</u>
	<b><u>-515.833</u></b>	<b><u>69.961</u></b>

### 13 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Denko Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

# Noter

## 14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Realkredit er der tegnet et realkredit pantebrev på t.kr. 5.105 i selskabets ejendom Granåsen 105. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er t.kr. 7.459. Jade Ejendomme ApS har endvidere to ejerpantebreve på hhv. t.kr. 1.500 og t.kr. 1.908 i Granåsen 105.

## 15 Nærtstående parter

Jade Ejendomme ApS nærtstående parter omfatter følgende:

### Bestemmende indflydelse:

Direktør Dennis Kochen, Dalsgaardsvej 1, 2930 Klampenborg.

### Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med:

Søsterselskabet Denko A/S.

Moderselskabet Denko Holding ApS.

### Transaktioner med nærtstående parter:

Der har i året været ind- og udlån til tilknyttede selskaber, ind- og udlånene er blevet renteberegnet med diskontoen + 4%, og er foregået på markedsmæssige vilkår.

### Ejerforhold:

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Denko Holding ApS

Jægersborg Allé 47

2920 Charlottenlund

## 16 Usikkerhed ved regnskabet

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser er understøttet af driften og omsætningsaktiverne i de øvrige selskaber i koncernen samt med den fortsatte finansiering fra banken.

Selskabets ledelse forventer, at bankforbindelsen vil opretholde den fortsatte finansiering.

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.

## Dennis Kochen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-918227159355  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 07:17:14  
Underskrevet med NemID

## Dennis Kochen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-918227159355  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 07:17:14  
Underskrevet med NemID

## Kaspar Kristoffersen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2019 kl.: 08:15:04  
Underskrevet med NemID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 66c9559bquMq30679937