

Jade Ejendomme ApS

CVR nr.: 29514488

Jægersborg Alle 47
2920 Charlottenlund

Årsrapport 2016/17 (11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling 26. november 2017

Dirigent
Dennis Kochen

Indholdsfortegnelse

Påtegning

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 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 2017 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision, hvorfor revision for det kommende år fravælges på den ordinære generalforsamling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 26. november 2017

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 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Etiske 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 26. november 2017

ADDCO P/S Godkendte Revisorer

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen

registreret revisor

MNE nr. 34513

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jade Ejendomme ApS Jægersborg Alle 47 2920 Charlottenlund	
	CVR nr.	29514488
	Stiftet:	1. april 2006
	Hjemsted:	Gentofte
	Regnskabsår:	1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Dennis Kochen	
Revision	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
Pengeinstitut	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 et positivt resultat, men er stadig tynget af de finansielle omkostninger.

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

På baggrund af ovenstående anses årets resultat for mindre tilfredsstillende.

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 opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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

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

Andre driftsindtægter 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:

Bygninger	25 år
-----------	-------

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.

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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2016 - 30. juni 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		730.781	518.485
Afskrivninger	1	-95.744	-95.744
Driftsresultat		635.037	422.741
Finansielle indtægter	2	6.802	0
Finansielle omkostninger	3	-454.392	-407.923
Ordinært resultat før skat		187.447	14.818
Skat af årets resultat	4	-41.229	-3.258
Årets resultat		146.218	11.560
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		146.218	11.560
Udbytte for regnskabsåret		0	0
Disponeret i alt		146.218	11.560

Balance 30. juni

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger		7.650.332	7.746.076
Materielle anlægsaktiver	5	7.650.332	7.746.076
Værdipapirer		5.057.879	5.057.879
Finansielle anlægsaktiver	6	5.057.879	5.057.879
Anlægsaktiver		12.708.211	12.803.955
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		127.677	277.175
Debitorer		197.511	193.639
Tilgodehavender		325.188	470.814
Likvide beholdninger		0	81.586
Omsætningsaktiver		325.188	552.400
Aktiver i alt		13.033.399	13.356.355

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2017	2016
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.287.966	1.141.748
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital	7	1.412.966	1.266.748
Hensættelse til udskudt skat	8	10.538	9.659
Hensatte forpligtelser		10.538	9.659
Gæld til realkreditinstitutter		2.630.472	6.751.598
Gæld til kreditinstitutter		2.084.376	2.295.829
Deposita		434.500	722.500
Langfristede gældsforpligtelser	9	5.149.348	9.769.927
Kortfristet del af langfristet gæld	9	569.789	984.256
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.344.517	737.902
Gæld til pengeinstitutter		76.806	163.977
Skyldig selskabsskat	10	42.731	0
Anden gæld		426.704	423.886
Kortfristede gældsforpligtelser		6.460.547	2.310.021
Gældsforpligtelser		11.609.895	12.079.948
Passiver i alt		13.033.399	13.356.355
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		
Usikkerhed ved regnskabet	14		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Afskrivninger		
Bygninger og grunde	95.744	95.744
	<u>95.744</u>	<u>95.744</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	6.802	0
	<u>6.802</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	100.296	0
Øvrige finansielle omkostninger	354.096	407.923
	<u>454.392</u>	<u>407.923</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	40.350	2.380
Årets regulering af udskudt skat	879	878
	<u>41.229</u>	<u>3.258</u>
5 Materielle anlægsaktiver		
<i>Grunde og bygninger</i>		
Kostpris primo	8.599.793	8.599.793
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<u>8.599.793</u>	<u>8.599.793</u>
Afskrivninger primo	853.717	757.973
Årets afskrivninger	95.744	95.744
Afskrivninger ultimo	<u>949.461</u>	<u>853.717</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>7.650.332</u>	<u>7.746.076</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Finansielle anlægsaktiver		
<i>Andele i A/B Søengen</i>		
Kostpris primo	5.057.879	5.057.879
Årets værdireguleringer	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.057.879</u>	<u>5.057.879</u>
7 Egenkapital		
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	1.141.748	1.130.188
Forslag til årets resultatfordeling	<u>146.218</u>	<u>11.560</u>
Overført resultat ultimo	<u>1.287.966</u>	<u>1.141.748</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>
Egenkapital ultimo	<u>1.412.966</u>	<u>1.266.748</u>
8 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat primo	9.659	8.781
Regulering af udskudt skat i året	<u>879</u>	<u>878</u>
	<u>10.538</u>	<u>9.659</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
9 Langfristede gældsforpligtelser		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.551.311	4.013.199
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.079.161</u>	<u>2.738.399</u>
Langfristet del	2.630.472	6.751.598
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>269.789</u>	<u>684.256</u>
	<u>2.900.261</u>	<u>7.435.854</u>
Kreditinstitutter		
Afdrag der forfalder senere end 5 år	884.376	1.095.829
Afdrag der forfalder om 1-4 år	<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristet del	2.084.376	2.295.829
Afdrag der forfalder inden for 1 år	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>2.384.376</u>	<u>2.595.829</u>
Deposita	<u>434.500</u>	<u>722.500</u>
10 Skyldig selskabsskat		
Skyldig sambeskatning primo	-64.497	-143.058
Årets skat	40.350	2.380
Betalt sambeskatning	<u>66.878</u>	<u>76.181</u>
	<u>42.731</u>	<u>-64.497</u>

11 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.

12 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 tkr. 7.650. Jade Ejendomme ApS har endvidere to ejerpantebreve på hhv. t.kr. 1.500 og t.kr. 1.908 i Granåsen 105.

Jade Ejendomme ApS har derudover to ejerpantebreve på hhv. t.kr. 3.000 og t.kr. 1.500 i A/B Søengen. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi er tkr. 12.708.

Noter

13 Nærtstående parter

Jade Ejendomme ApS nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse:

Direktør Dennis Kochen, Jagtvej, 2920 Charlottenlund.

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 udlåne 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

Grusbakken 9

2820 Gentofte

14 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Dennis Kochen

Direktør

På vegne af: Jade Ejendomme ApS

Serienummer: CVR:29514488-RID:63179205

IP: 2.107.1.86

2017-11-28 07:02:55Z

NEM ID 

Kaspar Kristoffersen

Registreret revisor

På vegne af: ADDCO P/S Godkendte Revisorer

Serienummer: CVR:36464852-RID:38987277

IP: 87.116.0.214

2017-11-28 07:04:57Z

NEM ID 

Dennis Kochen

Dirigent

På vegne af: Jade Ejendomme ApS

Serienummer: CVR:29514488-RID:63179205

IP: 2.107.1.86

2017-11-28 07:06:49Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7Y6DP-VJ11O-MN7VC-GZFSA-LLEX7-66ZKQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>