

# **JE EJENDOMSINVEST ApS**

Rødkildebanken 26  
4320 Lejre

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/05/2018**

**Jan Petersen**  
**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**            JE EJENDOMSINVEST ApS  
Rødkildebanken 26  
4320 Lejre

CVR-nr:                    29533296  
Regnskabsår:            01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor**                    JOHNNY HANSEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Bystævnet 10  
4700 Næstved  
DK Danmark  
CVR-nr:                    16933503  
P-enhed:                    1001187566

# Ledespåtegning

Direktionen aflægger hermed årsrapport for 2017 for J.E. Ejendomsinvest ApS.

Den samlede ledelse erklærer:

At årsregnskab er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

At årsregnskab giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

At betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lejre, den 22/05/2018

## Direktion

Erik Kotewitz  
direktør

Jan Petersen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JE Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JE Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 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 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.

Næstved, 22/05/2018

Johnny Hansen , mne15516

registreret revisor

JOHNNY HANSEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

CVR: 16933503

# Ledelsesberetning

## **Hovedaktivitet**

Virksomhedens hovedaktivitet er at drive virksomhed at købe, sælge, udleje og opføre fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## **Økonomisk udvikling**

Årets resultat blev et overskud på kr. 224.002 og egenkapitalen andrager herefter kr. 481.682.

Selskabet forventer en positiv indtjening i regnskabsåret 2018.

## **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som forrykker årsrapportens udsagn.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.  
Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabets, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor. Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

De væsentligste regnskabs- og vurderingsprincipper er følgende:

## Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter periodens fakturerede salg.

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder udbetalte lønninger samt sociale omkostninger.

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JE Holding 2007 ApS.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til debitorernes nominelle værdi reduceret med evt. nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med forventet restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstider, der udgør:

Andre anlæg, driftsmaterial og inventar 5-8 år

Ejendomme afskrives ikke – men optages til aktuel markedsværdi.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige fradragsgrense for straksafskrivning indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet. Avance og tab ved løbende udskiftning af materielle anlægsaktiver indregnes under posten ”afskrivninger”. Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Andre værdipapirer og kapitalandele er optaget til kursværdi ultimo.

## Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til

nettorealisationsværdi og beregnes som 22 procent af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

#### Gældsforpligtelser - generelt

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld. Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

#### Koncernforhold

Selskabet har i årets løb været datterselskab i en koncern, hvor moderselskabet er JE Holding 2007 ApS.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.181.788</b>	<b>1.828.567</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.445.713	-1.403.587
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>736.075</b>	<b>424.980</b>
Andre finansielle indtægter .....		68.389	60.051
Andre finansielle omkostninger .....		-513.196	-499.516
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>291.268</b>	<b>-14.485</b>
Skat af årets resultat .....		-67.266	3.187
<b>Årets resultat .....</b>		<b>224.002</b>	<b>-11.298</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		224.002	-11.298
<b>I alt .....</b>		<b>224.002</b>	<b>-11.298</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		9.155.115	9.155.115
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.155.115</b>	<b>9.155.115</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>9.155.115</b>	<b>9.155.115</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		1.348.841	1.144.951
Udskudte skatteaktiver .....		0	3.187
Tilgodehavende skat .....		3.214	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.352.055</b>	<b>1.148.138</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		392.117	347.647
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>392.117</b>	<b>347.647</b>
Likvide beholdninger .....		200.000	200.000
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.944.172</b>	<b>1.695.785</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>11.099.287</b>	<b>10.850.900</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		356.682	132.680
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>481.682</b>	<b>257.680</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		7.006.542	7.251.183
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>7.006.542</b>	<b>7.251.183</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		227.780	0
Gæld til banker .....		75.785	88.045
Skyldig selskabsskat .....		64.079	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		3.243.419	3.253.992
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.611.063</b>	<b>3.342.037</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>10.617.605</b>	<b>10.593.220</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>11.099.287</b>	<b>10.850.900</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	1.301.289	1.275.867
Pensionsbidrag	116.000	104.000
Andre omkostninger til social sikring	28.424	23.720
	<b>1.445.713</b>	<b>1.403.587</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	7.234.322	227.780	1.449.871	5.556.671
	<b>7.234.322</b>	<b>227.780</b>	<b>1.449.871</b>	<b>5.556.671</b>

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er - ifølge det oplyste - ingen sikkerhedsstillelser eller eventualforpligtigelser, udover de i årsrapporten anførte.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der deponeret ejerpantebreve t. 1.500 i selskabets beholdning af ejendomme.

Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst pantebreve t.kr. 7.231 i selskabets ejendomme.

Selskabet har indgået finansielle kontrakter, hvor forpligtigelsen pr. 31/12-2017 kan opgøres til t.kr. 281.