

# **JENSEN EJENDOMME 2006 ApS**

Gydevej 16  
3230 Græsted

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/05/2018**

---

**Steen Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

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

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JENSEN EJENDOMME 2006 ApS  
Gydevej 16  
3230 Græsted

CVR-nr: 29795487  
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Bankforbindelse** Sydbank  
Kgs Nytorv 30  
1050 København

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 for Jensen Ejendomme 2006 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Græsted, den 19/05/2018

## Direktion

Steen Jensen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

På den ordinære generalforsamling blev det enstemmigt vedtaget fortsat af fravælge revision, også for regnskabsåret 2018

# Ledelsesberetning

## **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter i år har været investering i ejendomme og grunde.

## **Udvikling i regnskabsåret**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået vareforbrug samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter salg af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter transaktionsomkostninger direkte forbundet med salg af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme og grunde

Investeringsejendomme måles til aktuel dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforretningen for tilsvarende ejendoms kategorier indenfor det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforretningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontraktens uopsigelsesperiode, de eksisterende lejes bonitet, ejendommens vedligeholdelsestand samt budgettet for det kommende år.

Nettoforretningen beregnes som den totale huslejeindtægt med fradrag af direkte omkostninger i form af vedligeholdelsesomkostninger, administrationsomkostning samt andelen af varme- og fællesomkostninger som pålignes investeringsejendommen divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, som ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under andre eksterne omkostninger.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens årlige måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger for investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivets henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 24,5 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 af 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 låneoptagelsestidspunktet 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. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Ejendomsomkostninger .....		-39.994	-39.964
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		40.000	50.000
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>6</b>	<b>10.036</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>6</b>	<b>10.036</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			50.000
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-42.093	-55.237
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-42.087</b>	<b>-45.201</b>
Skat af årets resultat .....	2	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-42.087</b>	<b>-45.201</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-42.087	-45.201
<b>I alt .....</b>		<b>-42.087</b>	<b>-45.201</b>



# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme .....		2.292.600	2.252.600
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.292.600</b>	<b>2.252.600</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.292.600</b>	<b>2.252.600</b>
Likvide beholdninger .....		9	51
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>9</b>	<b>51</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.292.609</b>	<b>2.252.651</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		6.230	48.317
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>131.230</b>	<b>173.317</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.161.379	2.079.334
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.161.379</b>	<b>2.079.334</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.161.379</b>	<b>2.079.334</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.292.609</b>	<b>2.252.651</b>

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

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	48.317		173.317
Betalt udbytte .....		0	0	0
Årets resultat .....		-42.087		-42.087
Egenkapital, ultimo .....	125.000	6.230	0	131.230

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2017	2016
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	42.093	55.237
Renteomkostninger i øvrigt	0	0
	<b>42.093</b>	<b>55.237</b>

## 2. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Produktionsanlæg og maskiner kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	2.070.600	-	-
Tilgang	0	-	-
Afgang	0	-	-
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.070.600</b>	-	-
Opskrivninger primo	182.000	-	-
Årets opskrivning	40.000	-	-
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>222.000</b>	-	-
Af- og nedskrivning primo	0	-	-
Årets afskrivning	0	-	-
Tilbageførsel ved afgang	0	-	-
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	-	-
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.292.600</b>	-	-

### 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jensen Ejendomme Holding 2006 ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.