

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2017

**J/E Ejendomme ApS**  
Solsvinget 14  
8700 Horsens

CVR nr. 30206916

**Indsender:**

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2018

**Dirigent**

Erik Kristensen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

J/E Ejendomme ApS  
Solsvinget 14  
8700 Horsens

Email: ek@cbg.dk

CVR-nr.: 30206916  
Stiftelsesdato: 23. januar 2007  
Hjemsted: Horsens Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Erik Kristensen

## Revisor

Revisionshuset  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
Vestergade 19  
8723 Løsning

## Bankforbindelse

Nykredit Bank  
Kalvebod Brygge 1-3  
1780 København V

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
31. maj 2018, på selskabet adresse.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for J/E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18. maj 2018

### **Direktion:**

Erik Kristensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til den daglige ledelse i J/E Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J/E Ejendomme ApS for regnskabsåret 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.

Løsning, den 18. maj 2018

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

Svend Erik Bøytler Rahbek  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
mne7517

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J/E Ejendomme ApS 2017 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne 'nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger'

### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste.

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen er forfalden.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt samt fællesomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, tab på debitorer, mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af realkreditlån samt tillæg 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.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	4.300.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 20 år	20 %

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab med 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.

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger 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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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 aktivet 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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 22%.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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.

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste/-tab	323.487	334.149
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-80.273	-79.115
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>243.214</b>	<b>255.034</b>
Andre finansielle indtægter	16.182	45.223
Øvrige finansielle omkostninger	-216.095	-218.639
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>43.301</b>	<b>81.618</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>43.301</b>	<b>81.618</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	43.301	81.618
<b>Disponeret i alt</b>	<b>43.301</b>	<b>81.618</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.366.686	7.379.213
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	130.984	140.796
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.497.670</b>	<b>7.520.009</b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b>7.497.670</b>	 <b>7.520.009</b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	45.000	45.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.000</b>	<b>45.000</b>
 Likvide beholdninger	10.999	150
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>10.999</b>	<b>150</b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b>55.999</b>	 <b>45.150</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>7.553.669</b>	 <b>7.565.159</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-1.783.244	-1.826.545
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.658.244</b>	<b>-1.701.545</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	8.357.038	8.540.308
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.357.038</b>	<b>8.540.308</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	229.375	216.183
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	625.500	510.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>854.875</b>	<b>726.396</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.211.913</b>	<b>9.266.704</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.553.669</b>	<b>7.565.159</b>
4. Ledelsesberetning		
5. Eventualforpligtelser		
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7. Ejerforhold		

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Anskaffelsessum:</b>		
Anskaffelsessum, primo	8.053.831	239.792
Tilgang	57.934	0
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>8.111.765</b>	<b>239.792</b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	-674.618	-98.996
Årets af- og nedskrivninger	-70.461	-9.812
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-745.079</b>	<b>-108.808</b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>7.366.686</b>	<b>130.984</b>

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, primo	125.000	-1.826.545	-1.701.545
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	43.301	43.301
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>-1.783.244</b>	<b>-1.658.244</b>

Selskabskapitalen består af 125 kapitalandele á kr. 1.000. Ingen kapitalandele har særlige rettigheder.

**2017**

<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	4.405.033

#### 4. Ledelsesberetning

##### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af boligudlejningsejendomme.

##### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er vanskelige at værdiansætte pga beliggenhed i udkantsområder med lav omsætning.

##### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2017 et overskud før skat på kr. 43.301.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 5.292.838, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 7.366.686.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev kr. 2.350.000 med pant i ovennævnte grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank.

Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.

### 7. Ejerforhold

Følgende kapitalejere ejer mere end 5%

Erik Kristensen  
Solsvinget 14  
8700 Horsens

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.

## Erik Kallehave Kristensen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-135070599304  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 13:08:21  
Underskrevet med NemID

## Sve. E. Bøytler Rahbek

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1068796385641  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 13:10:05  
Underskrevet med NemID

## Erik Kallehave Kristensen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-135070599304  
Tidspunkt for underskrift: 30-05-2018 kl.: 13:10:57  
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: 9914e688jsuk10716001