

# ÅRSRAPPORT

## 1. januar - 31. december 2016

**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 2017

**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

## Revision

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 2017, på selskabet adresse.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2016 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 2016 samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 23. maj 2017

### **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 2016 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 revisorer's 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 23. maj 2017

## Revisionshuset

CVR-nr. 12848544

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J/E Ejendomme ApS 2016 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.

### 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 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 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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste/-tab	334.149	441.366
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-79.115	-79.115
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>255.034</b>	<b>362.251</b>
Andre finansielle indtægter	45.223	53.242
Øvrige finansielle omkostninger	-218.639	-309.487
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>81.618</b>	<b>106.006</b>
Andre skatter	0	-5.924
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>81.618</b>	<b>100.082</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	81.618	100.082
<b>Disponeret i alt</b>	<b>81.618</b>	<b>100.082</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.379.213	7.448.516
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	140.796	150.608
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.520.009</b>	<b>7.599.124</b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b>7.520.009</b>	 <b>7.599.124</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	150	264
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>150</b>	<b>264</b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b>45.150</b>	 <b>45.264</b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b>7.565.159</b>	 <b>7.644.388</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2016	2015
<b>PASSIVER</b>		
<b>2. EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud eller underskud	-1.826.545	-1.908.163
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.701.545</b>	<b>-1.783.163</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	8.540.308	8.853.436
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.540.308</b>	<b>8.853.436</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til kreditinstitutter	216.183	57.811
Anden gæld, herunder skyldige skatter og bidrag til social sikring	510.213	516.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>726.396</b>	<b>574.115</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.266.704</b>	<b>9.427.551</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.565.159</b>	<b>7.644.388</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
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b><u>8.053.831</u></b>	<b><u>239.792</u></b>
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>		
Af- og nedskrivninger, primo	-605.315	-89.184
Årets af- og nedskrivninger	-69.303	-9.812
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b><u>-674.618</u></b>	<b><u>-98.996</u></b>
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b><u>7.379.213</u></b>	<b><u>140.796</u></b>

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
<b>2. EGENKAPITAL</b>			
Egenkapital, primo	125.000	-1.908.163	-1.783.163
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	81.618	81.618
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-1.826.545</u></b>	<b><u>-1.701.545</u></b>

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

**2016**

<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år	6.100.000

## Noter

### 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 2016 et overskud før skat på kr. 81.618.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### 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 2016 udgør kr. 7.379.213.

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%

Joan og Erik Kristensen  
Solsvinget 14  
8700 Horsens

## Erik Kallehave Kristensen

Direktør

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-135070599304

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:14:19



## Sve. E. Bøytler Rahbek

Revisor

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 1068796385641

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:18:19



## Erik Kallehave Kristensen

Dirigent

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-135070599304

Tidspunkt for underskrift: 26-05-2017 kl.: 10:19:50



Dette dokument er underskrevet med esignatur. Dokumentet er forseglet og tidsstempelt af uvildig og betroet tredjepart. Indlejret i dokumentet er det originale aftaledokument og et signeret dataobjekt for hver underskriver. Det signerede dataobjekt indeholder en matematisk hashværdi beregnet på det originale aftaledokument, så det altid kan påvises, at det er lige netop dette dokument der er underskrevet. Der er dermed altid mulighed for at validere originaliteten og gyldigheden af underskrifterne og disse kan altid lættes som bevisførelse.

Signaturen er OCES-certificeret og overholder derfor alle offentlige anbefalinger og lovgivninger for digitale signaturer. Med esignatur OCES - certificerede løsninger sikres det, at alle danske og europæiske lovgivninger bliver overholdt i forhold til personfølsomme oplysninger og gyldige digitale signaturer.

Ønsker du mere information om digitale dokumenter underskrevet med esignatur, kan du besøge vores videnscenter på [www.esignatur.dk/videnscenter](http://www.esignatur.dk/videnscenter)