

Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

Baggeskærvej 60

7400 Herning

CVR-nr. 31301599

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

11. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 8. februar 2019

Thomas Otte Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang | 4 |
| Virksomhedsoplysninger | 6 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Balance | 12 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 25. januar 2019

Direktion

Mogens Otte Jensen
Direktør

Bestyrelse

Thomas Otte Jensen
Formand

Mogens Otte Jensen
Direktør

Jesper Otte Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS for regnskabsåret 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Herning, den 25. januar 2019

ANKER HØST

registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup
Registreret revisor
mne16922

Virksomhedsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Virksomheden | Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS Baggeskærvej 60 7400 Herning |
| Telefon | 97 12 27 22 |
| E-mail | mj@edvard-jensen.dk |
| CVR-nr. | 31301599 |
| Stiftelsesdato | 12. marts 2008 |
| Hjemsted | Herning |
| Regnskabsår | 1. januar 2018 - 31. december 2018 |
| Bestyrelse | Thomas Otte Jensen, Formand Mogens Otte Jensen, Direktør Jesper Otte Jensen |
| Direktion | Mogens Otte Jensen, Direktør |
| Revisor | ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536 |
| Pengeinstitut | Sydbank Dalgasgade 22 7400 Herning |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, besidde og administrere fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 udviser et resultat på kr. 171.206, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en balancesum på kr. 7.995.968, og en egenkapital på kr. -3.058.929.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes som omsætning efter faktureringsprincippet og er fuld periodiseret.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens omkostninger

Ejendommens omkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikringer samt reparation og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 40 år | 0% |

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 800.353 | 820.601 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -231.891 | -231.891 |
| Driftsresultat | | 568.462 | 588.710 |
| Finansielle omkostninger | | -397.256 | -424.160 |
| Resultat før skat | | 171.206 | 164.550 |
| Årets resultat | | 171.206 | 164.550 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 171.206 | 164.550 |
| Resultatdisponering | | 171.206 | 164.550 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 7.984.832 | 8.216.723 |
| Materielle anlægsaktiver | | 7.984.832 | 8.216.723 |
| Anlægsaktiver | | 7.984.832 | 8.216.723 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 0 | 220.131 |
| Andre tilgodehavender | | 11.136 | 14.000 |
| Tilgodehavender | | 11.136 | 234.131 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 27.395 |
| Omsætningsaktiver | | 11.136 | 261.526 |
| Aktiver | | 7.995.968 | 8.478.249 |

Balance 31. december 2018

| | Note | 2018 | 2017 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | 2 | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | 3 | -3.183.929 | -3.355.134 |
| Egenkapital | | -3.058.929 | -3.230.134 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.158.513 | 5.949.945 |
| Gæld til banker | | 1.733.837 | 2.246.114 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 2.242.688 | 2.242.688 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 10.135.038 | 10.438.747 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 578.000 | 586.000 |
| Gæld til banker | | 19.229 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 15.000 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 307.630 | 668.636 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 919.859 | 1.269.636 |
| Gældsforpligtelser | | 11.054.897 | 11.708.383 |
| Passiver | | 7.995.968 | 8.478.249 |
| Usikkerhed om going concern | 5 | | |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |
| Udskudte skatteaktiver og forpligtelser | 8 | | |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
| 2. Virksomhedskapital | | |
| Saldo primo | 125.000 | 125.000 |
| Saldo ultimo | 125.000 | 125.000 |
| 3. Overført resultat | | |
| Saldo primo | -3.355.135 | -3.519.684 |
| Årets tilgang | 171.206 | 164.550 |
| Saldo ultimo | -3.183.929 | -3.355.134 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

4. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 6.158.513 | 340.000 | 5.645.588 |
| Gæld til banker | 1.733.837 | 246.000 | 2.750.000 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 2.242.688 | 0 | 1.113.613 |
| | 10.135.038 | 586.000 | 9.509.201 |

5. Usikkerhed om going concern

Virksomheden har gennem flere år haft problemer med driften. Dette har medført at selskabets virksomhedskapital er tabt.

Det er ledelsens opfattelse, at der er skabt grundlag for en positiv likviditet inkl. betaling af renter og afdrag til selskabets realkredit- og pengeinstitut. Det er bl.a. lykkedes at udvide lejermålet til selskabets største lejer, herunder også at uopsigeligheden fra lejeren er forlænget til 2021.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at årets overskud for regnskabsåret 2019 vil ligge på niveau med resultatet i indeværende år. Virksomhedskapitalen forventes således reetableret via egen indtjening inden for en rimelig årrække.

På grundlag af ovenstående aflægges årsregnskabet efter going concern.

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. kr. 6.953.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 8.216.723.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut nom. 5.000.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 8.216.723.

Noter

2018

2017

8. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der eksisterer pr. statusdagen et skatteaktiv på ca. t.kr. 504, som følge af tidligere års underskud og låneomkostninger. Skatteaktivet er ikke indregnet i balancen.

Penneo

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

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

Thomas Otte Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-014854209801

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-02-08 11:48:40Z

NEM ID 

Mogens Otte Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-776137171870

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-02-08 11:50:59Z

NEM ID 

Mogens Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-776137171870

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-02-08 11:50:59Z

NEM ID 

Jesper Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119690384763

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-02-08 14:29:43Z

NEM ID 

Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-02-08 14:31:14Z

NEM ID 

Thomas Otte Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-014854209801

IP: 176.21.xxx.xxx

2019-02-08 15:04:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UPYFQ-IFLLF-NUS1Z-XOCHJ-6J5K0-J1IPE

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>