

## Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

Baggeskærvej 60

7400 Herning

CVR-nr. 31301599

### Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. maj 2017

---

Thomas Otte Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. februar 2017

### Direktion

Mogens Otte Jensen  
Direktør

### Bestyrelse

Thomas Otte Jensen  
Formand

Mogens Otte Jensen  
Direktør

Jesper Otte Jensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Edvard Jensen ApS for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, udtalelse om ledelsesberetningen og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt 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.

#### Konklusion

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### 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 væsentligt 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 2. februar 2017

**ANKER HØST**  
**registreret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 31626536

Flemming Mørup  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	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 2016 - 31. december 2016
<b>Bestyrelse</b>	Thomas Otte Jensen, Formand Mogens Otte Jensen, Direktør Jesper Otte Jensen
<b>Direktion</b>	Mogens Otte Jensen, Direktør
<b>Revisor</b>	ANKER HØST registreret revisionsaktieselskab Østergade 12 7400 Herning CVR-nr.: 31626536
<b>Pengeinstitut</b>	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 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -646.308, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 8.493.864, og en egenkapital på kr. -3.394.684.

Selskabets resultat er påvirket negativ med tkr. 636 som følge af, at selskabet har indfriet en selvskylderkaution for alt bankmellemværende hos det tidligere moderselskab MTJ Holding A/S under konkurs.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens 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 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg 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 danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. 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 i resultatopgørelsen alle 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

#### 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.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	40 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

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

## Resultatopgørelse

	Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>660.922</b>	<b>643.115</b>
Personaleomkostninger	1		
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-231.891	-234.028
<b>Driftsresultat</b>		<b>429.031</b>	<b>409.087</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		-636.296	1.435.592
Finansielle omkostninger	2	-439.043	-456.656
<b>Resultat før skat</b>		<b>-646.308</b>	<b>1.388.023</b>
Skat af årets resultat	3	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-646.308</b>	<b>1.388.023</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-646.308	1.388.023
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-646.308</b>	<b>1.388.023</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.448.614	8.680.505
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>8.448.614</b>	<b>8.680.505</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.448.614</b>	<b>8.680.505</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.250	28.125
Andre tilgodehavender		39.000	98.326
Periodeafgrænsningsposter		0	7.343
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.250</b>	<b>133.794</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>45.250</b>	<b>133.794</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.493.864</b>	<b>8.814.299</b>

## Balance 31. december 2016

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	125.000	125.000
Overført resultat	5	-3.519.684	-2.873.375
<b>Egenkapital</b>		<b>-3.394.684</b>	<b>-2.748.375</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.779.373	7.010.038
Gæld til banker		2.707.944	3.330.534
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.100.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>10.587.317</b>	<b>10.340.572</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		398.000	394.551
Gæld til banker		223.731	283.615
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	104.871
Anden gæld		436.812	196.377
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		242.688	242.688
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.301.231</b>	<b>1.222.102</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.888.548</b>	<b>11.562.674</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.493.864</b>	<b>8.814.299</b>
Usikkerhed om going concern	7		
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Udskudte skatteaktiver og forpligtelser	10		

## Noter

	2016	2015	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Selskabet har ingen ansatte.			
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	439.043	456.656	
	<b>439.043</b>	<b>456.656</b>	
<b>3. Skat af årets resultat</b>			
Skat af årets resultat	0	0	
	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	125.000	125.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	
Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
<b>5. Overført resultat</b>			
Saldo primo	-2.873.376	-4.261.398	
Årets tilgang	0	1.388.023	
Årets afgang	-646.308	0	
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-3.519.684</b>	<b>-2.873.375</b>	
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.779.373	252.551	5.645.588
Gæld til banker	2.707.944	142.000	2.750.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.100.000	0	1.113.613
	<b>10.587.317</b>	<b>394.551</b>	<b>9.509.201</b>

**7. 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 lejemålet til selskabets største lejer, herunder også at uopsigeligheden fra lejeren er forlænget til 2021. Herudover er man i forhandlinger med nyt penge- og realkreditinstitut, for at få nogle mere attraktive ydelser samt andre lånemuligheder.

Det er derfor ledelsens opfattelse, at der for regnskabsåret 2017 vil være et forbedret resultat i forhold til indeværende år. Virksomhedskapitalen forventes således reetableret via egen indtjening inden for en rimelig årrække.

På grundlag af ovenstående aflægges årsregnskabet efter going concern.

**8. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2016

2015

### 9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom. kr. 8.405.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. statusdagen udgør kr. 8.448.614.

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. 8.448.614.

### 10. Udskudte skatteaktiver og forpligtelser

Der eksisterer pr. statusdagen et skatteaktiv på ca. tkr. 479, 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 registeret, og informationerne er listet herunder.

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

## Mogens Otte Jensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-776137171870

IP: 176.21.3.110

2017-05-11 11:17:35Z

NEM ID 

## Mogens Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-776137171870

IP: 176.21.3.110

2017-05-11 11:17:35Z

NEM ID 

## Thomas Otte Jensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-014854209801

IP: 176.21.3.110

2017-05-11 11:35:46Z

NEM ID 

## Jesper Otte Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119690384763

IP: 176.21.3.110

2017-05-11 11:45:10Z

NEM ID 

## Flemming Mørup

Registreret revisor

Serienummer: CVR:31626536-RID:1244445302993

IP: 80.196.236.82

2017-05-15 10:58:31Z

NEM ID 

## Thomas Otte Jensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-014854209801

IP: 176.21.3.110

2017-05-15 11:03:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ST0E2-Q0UHY-1NPHU-JF57B-NBXUP-BHAEO

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](mailto: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>