

Jens-Ole Ejendomme ApS

CVR-nr. 31602009

Tystrupvej 45 A

4250 Fuglebjerg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.04.2016

Dirigent

Navn: Jens-Ole Kristiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jens-Ole Ejendomme ApS
Tystrupvej 45 A
4250 Fuglebjerg

CVR-nr.: 31602009

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jens-Ole Kristiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Jens-Ole Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fuglebjerg, den 12.04.2016

Direktion

Jens-Ole Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jens-Ole Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens-Ole Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilfælde af den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Slagelse, den 12.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 186 t.kr., som anses for at være tilfredsstillende.

Der forventes et lignende resultat for 2016.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab består af lejeindtægt fratrukket omkostninger til vedligeholdelse, ejendomsskat, forsikringer og administration af ejendomme.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger

40 år

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		608.970	649
Af- og nedskrivninger	1	<u>(251.793)</u>	<u>(252)</u>
Driftsresultat		357.177	397
Andre finansielle indtægter	2	19.183	5
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(126.245)</u>	<u>(163)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		250.115	239
Skat af ordinært resultat	4	<u>(63.638)</u>	<u>(56)</u>
Årets resultat		<u>186.477</u>	<u>183</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>186.477</u>	<u>183</u>
		<u>186.477</u>	<u>183</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		9.054.513	9.306
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.054.513</u>	<u>9.306</u>
Andre tilgodehavender		416.250	521
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>416.250</u>	<u>521</u>
Anlægsaktiver		<u>9.470.763</u>	<u>9.827</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		124.183	915
Udskudt skat	7	118.011	116
Tilgodehavender		<u>242.194</u>	<u>1.031</u>
Omsætningsaktiver		<u>242.194</u>	<u>1.031</u>
Aktiver		<u>9.712.957</u>	<u>10.858</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>3.176.396</u>	<u>2.990</u>
Egenkapital		<u>3.301.396</u>	<u>3.115</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.325.724</u>	<u>3.523</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>3.325.724</u>	<u>3.523</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	196.410	196
Bankgæld		2.675.395	3.867
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.600	7
Gæld til tilknyttede virksomheder		64.994	11
Skyldig selskabsskat		65.956	65
Anden gæld		<u>76.482</u>	<u>74</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.085.837</u>	<u>4.220</u>
Gældsforpligtelser		<u>6.411.561</u>	<u>7.743</u>
Passiver		<u>9.712.957</u>	<u>10.858</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.989.919	3.114.919
Årets resultat	0	186.477	186.477
Egenkapital ultimo	125.000	3.176.396	3.301.396

Noter

			Andre tilgo- dehavender kr.
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo			521.250
Afgange			(105.000)
Kostpris ultimo			416.250
Regnskabsmæssig værdi ultimo			416.250
		2015 kr.	2014 t.kr.
7. Udskudt skat			
Materielle anlægsaktiver		118.011	116
		118.011	116
	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
8. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000,00	125.000
	125		125.000
	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.
	Restgæld efter 5 år 2015 kr.		
9. Langfristede gælds- forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	196	196.410	3.325.724
	196	196.410	3.325.724
			2.598.718
			2.598.718

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens-Ole Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for forpligtelser overfor Ejerforeningen Brøndbyvestervej 20 er tinglyst ejerpantebrev, nom. 72.000 kr. i ejerlejligheden Brøndbyvestervej 20 st. 10, 2600 Glostrup. Regnskabsmæssig værdi af ejerlejligheden udgør 771.937 kr.