
Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS

Banevænget 22, 7500 Holstebro

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 32 44 13 27

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/2 2017

Børge Jensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016 6

Balance 31. december 7

Egenkapitalopgørelse 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 10

Noter til årsregnskabet 11

Noter, regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 20. februar 2017

Direktion

Henrik Jensen

Bestyrelse

Poul Børge Jensen
formand

Elly Jensen

Henrik Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 20. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Poul Spencer Poulsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS Banevænget 22 7500 Holstebro CVR-nr.: 32 44 13 27 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Holstebro
Bestyrelse	Poul Børge Jensen, formand Elly Jensen Henrik Jensen
Direktion	Henrik Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltensvej 16 Postboks 1443 7500 Holstebro
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Vestergade 8 7500 Holstebro

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Bruttofortjeneste	309	266	375	503	313
Resultat af ordinær primær drift	254	202	281	434	282
Resultat af finansielle poster	-160	-240	-319	-391	-295
Årets resultat	73	90	-29	-7	-13
Balance					
Balancesum	4.865	4.918	9.419	9.330	5.315
Egenkapital	-11	-84	-174	-145	-138
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	130	173	-44	231	10
- investeringsaktivitet	0	4.496	-117	-4.163	0
heraf investering i materielle anlægsaktiver	0	-578	-117	-5.407	0
- finansieringsaktivitet	-134	-3.920	-90	4.432	-144
Årets forskydning i likvider	-4	749	-251	500	-134
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	5,2%	7,1%	3,0%	4,1%	5,3%
Soliditetsgrad	-0,2%	-1,7%	-1,8%	-1,6%	-2,6%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		309.091	266.412
Administrationsomkostninger		-55.102	-64.205
Resultat af ordinær primær drift		253.989	202.207
Andre driftsindtægter		0	204.998
Andre driftsomkostninger		0	-59.642
Resultat før finansielle poster		253.989	347.563
Finansielle indtægter		0	78.682
Finansielle omkostninger	2	-159.987	-318.554
Resultat før skat		94.002	107.691
Skat af årets resultat	3	-20.745	-17.479
Årets resultat		73.257	90.212

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		73.257	90.212
		73.257	90.212

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		4.837.755	4.866.870
Materielle anlægsaktiver	4	4.837.755	4.866.870
Anlægsaktiver		4.837.755	4.866.870
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	7.373
Andre tilgodehavender		0	19.524
Periodeafgrænsningsposter		7.421	290
Tilgodehavender		7.421	27.187
Likvide beholdninger		20.062	24.036
Omsætningsaktiver		27.483	51.223
Aktiver		4.865.238	4.918.093

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-135.536	-208.793
Egenkapital		-10.536	-83.793
Hensættelse til udskudt skat		13.965	20.500
Hensatte forpligtelser		13.965	20.500
Gæld til realkreditinstitutter		2.865.731	2.999.464
Langfristede gældsforpligtelser	5	2.865.731	2.999.464
Gæld til realkreditinstitutter	5	165.566	172.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		794	7.977
Gæld til tilknyttede virksomheder		624.250	611.652
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.040.237	1.015.784
Selskabsskat		27.280	7.379
Anden gæld		133.201	162.380
Periodeafgrænsningsposter		4.750	4.750
Kortfristede gældsforpligtelser		1.996.078	1.981.922
Gældsforpligtelser		4.861.809	4.981.386
Passiver		4.865.238	4.918.093
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	125.000	-208.793	-83.793
Årets resultat	0	73.257	73.257
Egenkapital 31. december	125.000	-135.536	-10.536

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		73.257	90.212
Reguleringer	6	209.846	275.868
Ændring i driftskapital	7	7.856	-54.156
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		290.959	311.924
Renteindbetalinger og lignende		0	78.682
Renteudbetalinger og lignende		-153.552	-224.742
Pengestrømme fra ordinær drift		137.407	165.864
Betalt selskabsskat		-7.379	7.373
Pengestrømme fra driftsaktivitet		130.028	173.237
Køb af materielle anlægsaktiver		0	-577.978
Salg af materielle anlægsaktiver		0	5.073.747
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		0	4.495.769
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-146.600	-3.449.299
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		12.598	611.652
Tilbagebetaling af gæld til associerede virksomheder		0	-1.082.016
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-134.002	-3.919.663
Ændring i likvider		-3.974	749.343
Likvider 1. januar		24.036	-680.544
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	-44.763
Likvider 31. december		20.062	24.036
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		20.062	24.036
Likvider 31. december		20.062	24.036

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje og drive samt udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	24.244	2.391
Andre finansielle omkostninger	135.743	316.163
	159.987	318.554
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.280	7.379
Årets udskudte skat	-6.535	10.100
	20.745	17.479
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	20.680	25.307
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	50	10.519
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	-1.400
Fast tillæg	0	-16.450
Afrunding	15	-497
	20.745	17.479

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. januar	4.955.603
Kostpris 31. december	4.955.603
Ned- og afskrivninger 1. januar	88.734
Årets afskrivninger	29.114
Ned- og afskrivninger 31. december	117.848
Regnskabsmæssig værdi 31. december	4.837.755

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	2.203.470	2.614.599
Mellem 1 og 5 år	662.261	384.865
Langfristet del	2.865.731	2.999.464
Inden for 1 år	165.566	172.000
	3.031.297	3.171.464

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	DKK	DKK
6 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	0	-78.682
Finansielle omkostninger	159.987	318.554
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	29.114	18.517
Skat af årets resultat	20.745	17.479
	209.846	275.868
7 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	19.765	2.935
Ændring i leverandører m.v.	-11.909	-57.091
	7.856	-54.156
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på	4.837.755	4.866.870

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Tømmer- og murerfirmaet Jensen og Jensen A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jensen & Jensen ApS for 2016 er udarbejdet 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 sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved ejendomsudlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til kontoromkostninger m.v.

Noter, regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Ejendom 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Noter, regnskabspraksis

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Egenkapital

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Kassekreditter".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter, regnskabspraksis

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad

$$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$$

Soliditetsgrad

$$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$$

Forrentning af egenkapital

$$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$$