

## **Jørgen Hermansen Ejendomme ApS**

Industrivej 10  
8600 Skanderborg  
CVR-nr. 32473245

## **Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.09.2017

### **Dirigent**

---

Navn: Jørgen Hermansen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <b><u>Side</u></b> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1                  |
| Ledelsespåtegning                   | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3                  |
| Ledelsesberetning                   | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2016/17       | 6                  |
| Balance pr. 30.06.2017              | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17    | 9                  |
| Noter                               | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis            | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Jørgen Hermansen Ejendomme ApS  
Industrivej 10  
8600 Skanderborg

CVR-nr.: 32473245

Stiftet: 02.10.2009

Hjemsted: Skanderborg

Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Jørgen Hermansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Papirfabrikken 26  
8600 Silkeborg

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for Jørgen Hermansen 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Stilling, den 19.09.2017

**Direktion**

Jørgen Hermansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Jørgen Hermansen Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jørgen Hermansen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 19.09.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb og salg samt udlejning af fast ejendom, investering og anden dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttotab</b>                       |             | <b>(187.237)</b>             | <b>(831.853)</b>             |
| Administrationsomkostninger            |             | (31.384)                     | (56.394)                     |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>(218.621)</b>             | <b>(888.247)</b>             |
| Andre finansielle omkostninger         | 1           | (154.992)                    | (245.248)                    |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(373.613)</b>             | <b>(1.133.495)</b>           |
| Skat af årets resultat                 | 2           | 82.107                       | 113.508                      |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(291.506)</b>             | <b>(1.019.987)</b>           |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                              |                              |
| Overført resultat                      |             | (291.506)                    | (1.019.987)                  |
|  |             | <b>(291.506)</b>             | <b>(1.019.987)</b>           |



**Balance pr. 30.06.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 4.482.700                    | 4.303.438                    |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 203.969                      | 153.267                      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 3           | <u>4.686.669</u>             | <u>4.456.705</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <u>4.686.669</u>             | <u>4.456.705</u>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 83.032                       | 0                            |
| Andre tilgodehavender                        |             | 33.931                       | 18.647                       |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 84.707                       | 225.808                      |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <u>201.670</u>               | <u>244.455</u>               |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <u>631.453</u>               | <u>1.666.940</u>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <u>833.123</u>               | <u>1.911.395</u>             |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <u>5.519.792</u>             | <u>6.368.100</u>             |

**Balance pr. 30.06.2017**

|  | <u>Note</u> | <u>2016/17</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital                                 |             | 125.000                      | 125.000                      |
| Overført overskud eller underskud                  |             | 655.002                      | 946.508                      |
| <b>Egenkapital</b>                                 |             | <b>780.002</b>               | <b>1.071.508</b>             |
| Udskudt skat                                       |             | 6.900                        | 4.300                        |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |             | <b>6.900</b>                 | <b>4.300</b>                 |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |             | 2.341.604                    | 2.405.750                    |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 4           | <b>2.341.604</b>             | <b>2.405.750</b>             |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4           | 67.083                       | 65.192                       |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |             | 1.623.671                    | 1.924.480                    |
| Anden gæld   |             | 700.532                      | 896.870                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |             | <b>2.391.286</b>             | <b>2.886.542</b>             |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |             | <b>4.732.890</b>             | <b>5.292.292</b>             |
| <b>Passiver</b>                                    |             | <b>5.519.792</b>             | <b>6.368.100</b>             |
| Eventualforpligtelser                              | 5           |                              |                              |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 6           |                              |                              |

**Egenkapitalopgørelse for 2016/17**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 125.000                                 | 946.508  | 1.071.508            |
| Årets resultat            | 0                                       | (291.506)  | (291.506)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>125.000</b>                          | <b>655.002</b>   | <b>780.002</b>       |

## Noter

|   | <b>2016/17</b>             | <b>2015/16</b>                                   |
|---|----------------------------|--|
|   | <b>kr.</b>                 | <b>kr.</b>                                       |
| <b>1. Andre finansielle omkostninger</b>              |                            |  |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 40.639                     | 57.392   |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 114.353                    | 164.156  |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 0                          | 23.700   |
|   | <b>154.992</b>             | <b>245.248</b>                                   |
|   |                            |  |
|   | <b>2016/17</b>             | <b>2015/16</b>                                   |
|   | <b>kr.</b>                 | <b>kr.</b>                                       |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                      |                            |  |
| Aktuel skat   | (84.707)                   | (225.808)  |
| Ændring af udskudt skat                               | 2.600                      | 112.300  |
|   | <b>(82.107)</b>            | <b>(113.508)</b>                                 |
|   |                            |  |
|   | <b>Grunde og bygninger</b> | <b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar</b> |
|   | <b>kr.</b>                 | <b>kr.</b>                                       |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                            |  |
| Kostpris primo  | 4.303.438                  | 178.000  |
| Tilgange  | 179.262                    | 111.875  |
| Afgange   | 0                          | (25.000)   |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                | <b>4.482.700</b>           | <b>264.875</b>                                   |
|   |                            |  |
| Af- og nedskrivninger primo                           | 0                          | (24.733)   |
| Årets afskrivninger                                   | 0                          | (42.840)   |
| Tilbageførsel ved afgang                              | 0                          | 6.667  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                   | <b>0</b>                   | <b>(60.906)</b>                                  |
|   |                            |  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   | <b>4.482.700</b>           | <b>203.969</b>                                   |

## Noter

|   | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2016/17<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2015/16<br/>kr.</b> | <b>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2016/17<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>kr.</b> |
|---|---|---|---|--|
| <b>4. Langfristede<br/>gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til<br>realkreditinstitutter             | 67.083  | 65.192  | 2.341.604   | 2.064.833                              |
|   | <b>67.083</b>   | <b>65.192</b>   | <b>2.341.604</b>  | <b>2.064.833</b>                       |

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jørgen Hermansen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 4.373 t.kr.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for at blive behandlet som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, som anvendes til sikring af nettoinvesteringer i selvstændige udenlandske dattervirksomheder eller associerede virksomheder, indregnes direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter med fradrag af drifts- og administrationsomkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter og salg af træer der først indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til drift af ejendommene, herunder af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt 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 alle danske koncernforbundne selskaber. 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, produktionsanlæg og maskiner 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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

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.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.