

Jens Holst Ejendomme ApS

Hesselhegnet 21
2670 Greve
CVR-nr. 34713367

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2017

Dirigent

Navn: Jørgen Holst

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jens Holst Ejendomme ApS
Hesselhegnet 21
2670 Greve

CVR-nr.: 34713367

Stiftet: 01.10.2012

Hjemsted: Greve

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jørgen Holst, direktør

Karin Birgit Holst, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for Jens Holst Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 31.05.2017

Direktion

Jørgen Holst
direktør

Karin Birgit Holst
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jens Holst Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens Holst Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. 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 for 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 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 herudover 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.

København, den 31.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bjørn Winkler Jakobsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med udlejning, køb, salg, administration og investering i fast ejendom samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 826 t.kr. Direktionen anser årets resultat 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

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		937.644	3.046.468
Administrationsomkostninger	1	(113.197)	(137.179)
Andre driftsomkostninger		<u>(876.774)</u>	<u>(2.859.024)</u>
Driftsresultat		(52.327)	50.265
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(313.845)	(296.540)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(552.218)</u>	<u>(689.687)</u>
Resultat før skat		(918.390)	(935.962)
Skat af årets resultat	3	<u>92.263</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>(826.127)</u>	<u>(935.962)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(826.127)</u>	<u>(935.962)</u>
		<u>(826.127)</u>	<u>(935.962)</u>

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016 kr.</u>	<u>2015 kr.</u>
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		37.500	101.997
Immaterielle anlægsaktiver	4	37.500	101.997
Grunde og bygninger		1.300.000	1.300.000
Materielle anlægsaktiver	5	1.300.000	1.300.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		30.926.986	31.698.986
Andre tilgodehavender		413.572	413.572
Finansielle anlægsaktiver	6	31.340.558	32.112.558
Anlægsaktiver		32.678.058	33.514.555
Andre tilgodehavender	7	38.014	24.612
Tilgodehavende selskabsskat		43.549	0
Tilgodehavender		81.563	24.612
Likvide beholdninger		17.825	39.721
Omsætningsaktiver		99.388	64.333
Aktiver		32.777.446	33.578.888

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for opskrivninger		9.750.766	10.522.766
Overført overskud eller underskud		<u>4.541.388</u>	<u>5.367.515</u>
Egenkapital		<u>14.372.154</u>	<u>15.970.281</u>
Gæld til realkreditinstitutter		331.089	354.568
Bankgæld		2.655.160	2.792.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.503.997	5.238.866
Anden gæld		<u>9.491.132</u>	<u>8.514.480</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>17.981.378</u>	<u>16.900.193</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	378.514	663.014
Anden gæld		<u>45.400</u>	<u>45.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>423.914</u>	<u>708.414</u>
Gældsforpligtelser		<u>18.405.292</u>	<u>17.608.607</u>
Passiver		<u>32.777.446</u>	<u>33.578.888</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for opskriv- ninger kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	10.522.766	5.367.515	15.970.281
Tilbageførsel af opskrivninger	0	(772.000)	0	(772.000)
Årets resultat	0	0	(826.127)	(826.127)
Egenkapital ultimo	80.000	9.750.766	4.541.388	14.372.154

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver	64.497	121.429
	64.497	121.429
2. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	551.368	687.837
Øvrige finansielle omkostninger	850	1.850
	552.218	689.687
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(43.549)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(48.714)	0
	(92.263)	0
4. Immaterielle anlægsaktiver		Erhver-
Kostpris primo		vede
Kostpris ultimo		immateriell
		e anlægs-
Af- og nedskrivninger primo		aktiver
Årets afskrivninger		kr.
Af- og nedskrivninger ultimo		591.282
		591.282
		(489.285)
		(64.497)
		(553.782)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		37.500

Noter

	Grunde og bygninger		
	kr.		
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		1.300.000	
Kostpris ultimo		1.300.000	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		1.300.000	
	Andre værdipapirer og kapitalandele	Andre tilgodehavender	
	kr.	kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	21.176.220	413.572	
Kostpris ultimo	21.176.220	413.572	
Opskrivninger primo	10.522.766	0	
Dagsværdireguleringer	(772.000)	0	
Opskrivninger ultimo	9.750.766	0	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	30.926.986	413.572	
	2016	2015	
	kr.	kr.	
7. Andre tilgodehavender			
Øvrige tilgodehavender	38.014	24.612	
	38.014	24.612	
	Forfald inden for 12 måneder	Forfald inden for 12 måneder	Forfald efter 12 måneder
	2016	2015	2016
	kr.	kr.	kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	19.962	19.847	331.089
Bankgæld	358.552	281.944	2.655.160
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	5.503.997
Anden gæld	0	361.223	9.491.132
	378.514	663.014	17.981.378

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens Holst Blomster 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, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til FleuraMetz B.V. samt kreditinstitutter er der stillet pant i indskudskapital i Grøntorvet København Holding s.m.b.a. Den regnskabsmæssige værdi udgør 30.927 t.kr. pr. 31.12.2016.

Til sikkerhed for gæld til FleuraMetz B.V., kreditinstitutter og realkreditinstitutter er der tinglyst pantebreve på nominelt 1.000 t.kr. i selskabets ejendom. Den regnskabsmæssige værdi på ejendommen udgør 1.300 t.kr. pr. 31.12.2016.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

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

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, transaktioner i fremmed valuta 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.

Balancen

Immaterielle rettigheder mv.

Immaterielle rettigheder mv. omfatter erhvervede immaterielle rettigheder og forudbetalinger for immaterielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle rettigheder måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Patenter afskrives lineært over den resterende patentperiode, og licenser afskrives lineært over aftale-perioden.

Immaterielle rettigheder mv. nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres som forventes salgspris fratrukket salgsomkostninger. Opskrivninger på grunde og bygninger sker direkte på reserver på egenkapitalen. Nedskrivninger sker via resultatopgørelsen og overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserver på egenkapitalen.

Tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Indskudskapitalen i Grønttorvet København Holding s.m.b.a. måles til skønnet dagsværdi, svarende til den forholdsmæssige andel af den indre værdi i Grønttorvet København Holding s.m.b.a. Reguleringer til dagsværdien indregnes direkte på reserver på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominal værdi.