

Jens-Ole Ejendomme 2 ApS

Tystrupvej 45 A
4250 Fuglebjerg
CVR-nr. 34901112

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14.03.2018

Dirigent

Navn: Jens-Ole Kristiansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jens-Ole Ejendomme 2 ApS

Tystrupvej 45 A

4250 Fuglebjerg

CVR-nr.: 34901112

Hjemsted: Næstved

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Jens-Ole Kristiansen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ndr. Ringgade 70A

4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Jens-Ole Ejendomme 2 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fuglebjerg, den 06.03.2018

Direktion

Jens-Ole Kristiansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jens-Ole Ejendomme 2 ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jens-Ole Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. 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 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 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 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.

Slagelse, den 06.03.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jens Jørgen Bay Simonsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne11503

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af ejendomme, salg og udlejning af specialbiler m.m.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 2.912 t.kr., som anses for mindre tilfredsstillende, men i overensstemmelse med forventningerne.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.525.173	1.356
Af- og nedskrivninger	1	(548.515)	(410)
Driftsresultat		976.658	946
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		332.756	1.522
Andre finansielle indtægter	2	416.833	505
Andre finansielle omkostninger	3	(5.658.464)	(512)
Resultat før skat		(3.932.217)	2.461
Skat af årets resultat	4	1.020.418	(113)
Årets resultat		(2.911.799)	2.348
Forslag til resultatdisponering			
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		332.756	1.522
Overført resultat		(3.244.555)	826
		(2.911.799)	2.348

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Grunde og bygninger		27.016.973	25.148
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		465.203	85
Materielle anlægsaktiver	5	27.482.176	25.233
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.274.443	10.941
Finansielle anlægsaktiver	6	11.274.443	10.941
Anlægsaktiver		38.756.619	36.174
Fremstillede varer og handelsvarer		902.205	987
Varebeholdninger		902.205	987
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	422
Udskudt skat	7	654.242	0
Andre tilgodehavender		5.195.086	11.348
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		366.176	0
Periodeafgrænsningsposter		0	31
Tilgodehavender		6.215.504	11.801
Omsætningsaktiver		7.117.709	12.788
Aktiver		45.874.328	48.962

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017 kr.</u>	<u>2016 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.855.008	1.522
Overført overskud eller underskud		<u>8.738.746</u>	<u>11.983</u>
Egenkapital		<u>10.673.754</u>	<u>13.585</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.458.119	4.794
Gæld til tilknyttede virksomheder		24.159.527	22.178
Anden gæld		<u>72.000</u>	<u>72</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>28.689.646</u>	<u>27.044</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	355.000	362
Bankgæld		4.732.582	4.696
Skyldige sambeskatningsbidrag		0	113
Anden gæld		1.419.346	3.162
Periodeafgrænsningsposter		<u>4.000</u>	<u>0</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>6.510.928</u>	<u>8.333</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.200.574</u>	<u>35.377</u>
Passiver		<u>45.874.328</u>	<u>48.962</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	1.522.252	11.983.301	13.585.553
Årets resultat	0	332.756	(3.244.555)	(2.911.799)
Egenkapital ultimo	80.000	1.855.008	8.738.746	10.673.754

Noter

	2017	2016
	kr.	t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	548.515	422
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	(12)
	548.515	410
	2017	2016
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	627	2
Renteindtægter i øvrigt	416.206	499
Valutakursreguleringer	0	4
	416.833	505
	2017	2016
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	453.397	319
Renteomkostninger i øvrigt	113.164	95
Valutakursreguleringer	409	0
Dagsværdireguleringer	5.000.000	0
Øvrige finansielle omkostninger	91.494	98
	5.658.464	512
	2017	2016
	kr.	t.kr.
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	(1.020.418)	113
	(1.020.418)	113

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	27.855.686	141.000	
Tilgange	<u>2.297.856</u>	<u>500.000</u>	
Kostpris ultimo	<u>30.153.542</u>	<u>641.000</u>	
Af- og nedskrivninger primo	(2.707.921)	(55.930)	
Årets afskrivninger	<u>(428.648)</u>	<u>(119.867)</u>	
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(3.136.569)</u>	<u>(175.797)</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.016.973</u>	<u>465.203</u>	
		Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo		<u>9.419.435</u>	
Kostpris ultimo		<u>9.419.435</u>	
Opskrivninger primo		1.522.252	
Andel af årets resultat		<u>332.756</u>	
Opskrivninger ultimo		<u>1.855.008</u>	
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>11.274.443</u>	
	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
JF Ejendomme A/S	Næstved	A/S	100,0

Noter

	2017
	kr.
7. Udskudt skat	
Fremførbare skattemæssige underskud	654.242
	654.242

	Forfald inden for 12 måneder 2017 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2016 t.kr.	Forfald efter 12 måneder 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	355.000	362	4.458.119	3.080.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	24.159.527	0
Anden gæld	0	0	72.000	72.000
	355.000	362	28.689.646	3.152.000

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jens-Ole Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev nom. 1.000 t.kr. i Sct. Laurentii Vej 77, Skagen. Ejerpantebrevet er i behold i selskabet. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 4.825 t.kr.

Til sikkerhed for grundejerforening er pantsat ejerpantebrev nom. 25 t.kr. i Strandklit 76, Skagen. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 1.812 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforening Valborghus er pantsat ejerpantebrev nom. 45 t.kr. i Beatevej 3, 5. th. Valby. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 2.272 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter fratrukket omkostninger til vedligeholdelse, ejendoms-skat, 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 dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle 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 samt immaterielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, samt amortisering af finansielle forpligtelser.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabets 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	25-40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.