

*Brdr. Jensen Ejendomme A/S  
Bülowsvej 10  
1870 Frederiksberg C*

*CVR-nr: 35 06 99 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2017 - 30. september 2018*

Penneo dokumentnøgle: ZCO03-3S25B-SMCUN-8G535-AMFQE-MTGUJ

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2018

---

Preben Jensen  
Dirigent

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Falkoner Allé 1, 6.  
DK-2000 Frederiksberg

Telefon: +45 3888 0824  
Telefax: +45 3888 0855  
Mail: tv.frederiksberg@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32  
Bank: 8117 4434077  
Web: www.timevision.dk

Frederiksberg - Brøndby - Slagelse  
Member of IEC - www.iecnet.net

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

**Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018**

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Brdr. Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen og bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 20. december 2018

### Direktion

Preben Jensen

### Bestyrelse

Preben Jensen  
Formand

Henning Jensen

Sven-Erik Jensen

**Til den daglige ledelse i Brdr. Jensen Ejendomme A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Brdr. Jensen Ejendomme A/S for perioden 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

I henhold til revisorloven kan vi oplyse at vi ikke opfylder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Frederiksberg, den 20. december 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

SELSKABSOPLYSNINGER

---

<b>Selskabet</b>	Brdr. Jensen Ejendomme A/S Bülowsvej 10 1870 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 35 06 99 17 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Preben Jensen, formand Henning Jensen Sven-Erik Jensen
<b>Direktion</b>	Preben Jensen
<b>Revisor</b>	TimeVision Godkendt Revisionspartnerselskab Falkoner Allé 1, 6. 2000 Frederiksberg

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabet ejer og driver driften af ejendommen Bülowsvej 10, 1870 Frederiksberg C.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## GENERELT

Årsregnskabet for Brdr. Jensen Ejendomme A/S for 2017/18 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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 tilbageførslers 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, investeringsejendommenes driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger".

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

#### Brugstid

Bygninger	100 år
-----------	--------

Mindre anskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.



**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018

	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>257.414</b>	<b>376.617</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.315	-31.315
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>226.099</b>	<b>345.302</b>
Andre finansielle omkostninger	-149.513	-152.684
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>76.586</b>	<b>192.618</b>
Skat af årets resultat	-23.739	-49.265
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>52.847</b>	<b>143.353</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	52.847	143.353
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>52.847</b>	<b>143.353</b>

## AKTIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger	4.131.569	4.162.884
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.131.569</b>	<b>4.162.884</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.131.569</b>	<b>4.162.884</b>
Andre tilgodehavender	0	6.510
Udskudt skatteaktiv	63.254	86.993
Periodeafgrænsningsposter	18.654	16.905
<b>Tilgodehavender</b>	<b>81.908</b>	<b>110.408</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>191.055</b>	<b>222.029</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>272.963</b>	<b>332.437</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.404.532</b>	<b>4.495.321</b>

## PASSIVER

	2018 DKK	2017 DKK
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	460.840	407.993
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>1.060.840</b>	<b>1.007.993</b>
Prioritetsgæld	2.382.518	2.530.154
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.382.518</b>	<b>2.530.154</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	148.000	144.000
Gæld til associerede virksomheder	700.000	700.000
Anden gæld	113.174	113.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>961.174</b>	<b>957.174</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.343.692</b>	<b>3.487.328</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.404.532</b>	<b>4.495.321</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>1 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.674.154	2.530.518	148.000	1.750.000
	<u>2.674.154</u>	<u>2.530.518</u>	<u>148.000</u>	<u>1.750.000</u>
<b>2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>				
Ingen.				
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er 4.131.569.				

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Sven-Erik Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: CVR:38267132-RID:99146434

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-01-08 09:04:20Z

NEM ID 

## Henning Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-875735920376

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-01-08 09:17:35Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Direktør

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-01-08 10:22:31Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-01-08 10:22:31Z

NEM ID 

## Henning Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.xxx.xxx

2019-01-08 11:56:13Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Dirigent

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.xxx.xxx

2019-01-08 16:35:18Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>