

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

*CVR-nr: 35 06 99 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. oktober 2016 - 30. september 2017*

*Penneo dokumentnøgle: KP LSN-VWAXN-CIXTQ-BESNZ-2PPS2-6BC7W*

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

\_\_\_\_\_  
Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

**Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017**

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Brdr. Jensen Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bestyrelsen og direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Snekkersten, den 19. januar 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 2016 - 30. september 2017 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 19. januar 2018

TimeVision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38267132

Henning Jensen  
Registreret Revisor  
mne623

---

<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 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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:

	<u>Brugstid</u>
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.



### **Selskabsskat og udskudt skat**

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **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.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>376.617</b>	<b>316.985</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-31.315	-31.315
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>345.302</b>	<b>285.670</b>
Andre finansielle omkostninger	-152.684	-158.054
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>192.618</b>	<b>127.616</b>
Skat af årets resultat	-49.265	-34.965
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>143.353</b>	<b>92.651</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	143.353	92.651
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>143.353</b>	<b>92.651</b>

AKTIVER

---

	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	4.162.884	4.194.199
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.162.884</b>	<b>4.194.199</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.162.884</b>	<b>4.194.199</b>
Andre tilgodehavender	6.510	6.510
Udskudt skatteaktiv	86.993	136.258
Periodeafgrænsningsposter	16.905	18.071
<b>Tilgodehavender</b>	<b>110.408</b>	<b>160.839</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>222.029</b>	<b>146.614</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>332.437</b>	<b>307.453</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>4.495.321</b>	<b>4.501.652</b>

PASSIVER

	2017 DKK	2016 DKK
Virksomhedskapital	600.000	600.000
Overført resultat	407.993	264.639
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>1.007.993</b>	<b>864.639</b>
Prioritetsgæld	2.530.154	2.674.946
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.530.154</b>	<b>2.674.946</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	144.000	139.000
Gæld til associerede virksomheder	700.000	700.000
Anden gæld	113.174	123.067
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>957.174</b>	<b>962.067</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>3.487.328</b>	<b>3.637.013</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>4.495.321</b>	<b>4.501.652</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	600.000	0	600.000
Overført resultat	264.640	143.353	407.993
	<u>864.640</u>	<u>143.353</u>	<u>1.007.993</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	2.813.946	2.674.154	144.000	1.940.000
	<u>2.813.946</u>	<u>2.674.154</u>	<u>144.000</u>	<u>1.940.000</u>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Ingen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er 4.162.884.

# PENNEO

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

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

## Henning Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.31.253

2018-01-30 06:54:57Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Direktør

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.213.66

2018-01-30 07:51:42Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.213.66

2018-01-30 07:51:42Z

NEM ID 

## Sven-Erik Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: CVR:38267132-RID:99146434

IP: 87.116.31.253

2018-01-30 10:54:02Z

NEM ID 

## Henning Jensen

### Registreret revisor

På vegne af: TimeVision

Serienummer: CVR:38267132-RID:16627207

IP: 87.116.31.253

2018-01-30 11:41:13Z

NEM ID 

## Preben Jensen

### Dirigent

På vegne af: Brdr. Jensen Ejd. ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-137586890939

IP: 90.185.213.66

2018-01-30 21:12:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: KPLSN-VWAXN-CIXTQ-BESNZ-2PP52-6BC7W

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>. 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>