

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**Søren Jensen Ejendomme ApS**

**c/o Phoenix Home  
Hack Kampmanns Plads 2, 3 .8.  
8000 Aarhus C**

**ÅRSRAPPORT  
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2019

---

Dirigent

Medlem af:

**CVR-nr. 37 22 05 15**



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for Søren Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den     /     2019

### Direktion

Søren Kristian Bach Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Søren Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Søren Jensen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 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.

Rønde, den / 2019

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

René Ferrer Ruiz  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne33710

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Søren Jensen Ejendomme ApS  
c/o Phoenix Home  
Hack Kampmanns Plads 2, 3 .8.  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 37 22 05 15  
Stiftet: 11. november 2015  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Søren Kristian Bach Jensen

**Revisor**

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Hovedgaden 34,1  
8410 Rønne

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består i boligudlejning.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på kr. 176.001 anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for Søren Jensen Ejendomme ApS for 2018 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

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 tilbageførsler 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. 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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Nettoomsætning

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

#### Investeringsejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

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 mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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 og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20 år	11.550 t.kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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. For indeværende år er anvendt den



## Anvendt regnskabspraksis

aktuelle skattesats.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>478.835</b>	<b>337.763</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-63.500	-63.500
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>415.335</b>	<b>274.263</b>
Andre finansielle omkostninger	-171.545	-148.643
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>243.790</b>	<b>125.620</b>
Skat af årets resultat	-67.789	-27.684
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>176.001</b>	<b>97.936</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	176.001	97.936
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>176.001</b>	<b>97.936</b>

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	12.655.180	12.718.680
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.655.180</b>	<b>12.718.680</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>12.655.180</b>	<b>12.718.680</b>
Andre tilgodehavender	326	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>326</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger	0	285.140
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>326</b>	<b>285.140</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>12.655.506</b>	<b>13.003.820</b>

## Balance 31. december

### PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	292.629	116.628
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>342.629</b>	<b>166.628</b>
Prioritetsgæld	8.310.427	8.784.017
Deposita	226.908	269.111
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8.537.335</b>	<b>9.053.128</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	375.000	258.000
Kreditinstitutter	6.314	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.667
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.047	7.500
Selskabsskat	40.789	27.692
Anden gæld	15.886	2.205
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	3.325.506	3.479.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.775.542</b>	<b>3.784.064</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>12.312.877</b>	<b>12.837.192</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>12.655.506</b>	<b>13.003.820</b>

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	116.628	176.001	292.629
	<b>166.628</b>	<b>176.001</b>	<b>342.629</b>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	9.042.021	8.685.427	375.000	7.000.000
Deposita	269.108	226.908	0	0
	<b>9.311.129</b>	<b>8.912.335</b>	<b>375.000</b>	<b>7.000.000</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut og pengeinstitut er der tinglyst pantebreve i bygninger på kr. 9.516 t.kr. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør 12.655 t. kr.

# 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.”

## Søren Kristian Bach Jensen

### Direktør

På vegne af: Søren Jensen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-962591162500

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-04-10 08:27:17Z

NEM ID 

## René Ferrer Ruiz

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, Revision & Rådgivning,

Statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:70460914

IP: 87.54.xxx.xxx

2019-04-10 08:47:04Z

NEM ID 

## Søren Kristian Bach Jensen

### Dirigent

På vegne af: Søren Jensen Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-962591162500

IP: 212.27.xxx.xxx

2019-04-10 08:55:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: SAEY6-CY42U-NEDIVZ-LA5YK-2P5FN-V6HLI

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 tidsstemplet 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>**