

**Steffen Jensen Ejendomme ApS**  
**Marievangsvej 103**  
**4200 Slagelse**

**CVR-nummer 38403613**

**Årsrapport**  
**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
Den 2. maj 2019



---

Steffen Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Steffen Jensen Ejendomme ApS  
Marievangsvej 103  
4200 Slagelse

Telefon:	50999585
Hjemstedskommune:	Slagelse
CVR-nummer:	38403613
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Steffen Jensen

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Steffen Jensen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, 29. april 2019

Direktionen:



Steffen Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Steffen Jensen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Steffen Jensen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 29. april 2019

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801



Arne Laursen

Partner, Registreret revisor

mne16036

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom til boligformål.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i år realiseret et overskud på 190 TDKK mod et underskud på 29 TDKK sidste år og egenkapitalen udgør herefter TDKK. 211.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>74.405</b>	<b>-22</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	226.040	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>300.445</b>	<b>-22</b>
	Finansielle indtægter	89	0
	Finansielle omkostninger	-58.041	-13
	<b>Resultat før skat</b>	<b>242.493</b>	<b>-36</b>
1	Skat af årets resultat	-52.198	7
	<b>Årets resultat</b>	<b>190.295</b>	<b>-29</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	190.295	-29
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>190.295</b>	<b>-29</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	1.953.454	814
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.953.454</b>	<b>814</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.953.454</b>	<b>814</b>
	Udskudte skatteaktiver	0	7
	Andre tilgodehavender	908	0
	Periodeafgrænsningsposter	9.368	7
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>10.275</b>	<b>14</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>124.305</b>	<b>100</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>134.581</b>	<b>114</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.088.035</b>	<b>928</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	161.199	-29
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>211.199</b>	<b>21</b>
	Hensættelser til udskudt skat	42.402	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>42.402</b>	<b>0</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.305.201	617
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.305.201</b>	<b>617</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	44.962	21
	Kreditinstitutter	0	3
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.004	18
	Gæld til tilknyttede virksomheder	23.960	14
	Selskabsskat	3.234	0
	Anden gæld	428.074	235
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>529.234</b>	<b>290</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.876.836</b>	<b>907</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.088.035</b>	<b>928</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

### 1 Skat af årets resultat

Skat af årets resultat	3.234	0
Regulering af udskudt skat	48.964	-7
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>52.198</b>	<b>-7</b>

### 2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

### 3 Egenkapital

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	-29	21
Årets resultat	0	190	190
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>161</b>	<b>211</b>

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.123.951	534
--	-----------	-----

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Steffen Jensen Holding ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.350, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 1.954.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraxis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom og udgør 7%, idet der ikke forventes tomgang.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Likvide beholdninger**

Omfatter indestående i danske pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.