

Evald E. Jensen A/S

Teglværksvej 4

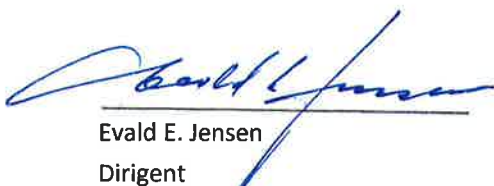
9881 Bindslev

CVR-nummer 82 84 93 19

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 4. december 2016



Evald E. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Evald E. Jensen A/S

Teglværksvej 4

9881 Bindslev

Telefon: 98938611
Telefax: 98938601
E-mail: info@bindslev-ts.dk
CVR-nummer: 82 84 93 19
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Bestyrelse

Rune Jensen, formand

Liselotte Mikkelsen, medlem

Evald E. Jensen, medlem

Direktion

Evald E. Jensen

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:

Evald E. Jensen

Tuenvvej 690, Blæsbjerg

9870 Sindal

Revisor

Dansk Revision Hjørring

Godkendt revisionsanpartsselskab

Vandværksvej 10

9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Evald E. Jensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, 4. december 2016

Direktionen:

Evald E. Jensen

Bestyrelsen:



Rune Jensen
Formand



Liselotte Mikkelsen



Evald E. Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Evald E. Jensen A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Evald E. Jensen A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, 4. december 2016

Dansk Revision Hjørring

Godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30194764



Birgith Pedersen

Partner, registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom til bolig og erhverv.

Udviklingen i 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.

Resultat af driften anses ikke for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af negativ værdiregulering på investeringsejendomme på ca. 810 TDKK og påvirket af en negativ værdiregulering på gældssiden på ca. 287 TDKK. Den samlede negative værdiregulering udgør ca. 1.097 TDKK.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

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

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringsprincippet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, autodrift samt administration.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Diskonteringsgrundlaget opgøres ud fra de forventede fremtidige lejeindtægter og driftsomkostninger, herunder ejendomsskat, forsikringer og vedligeholdelse. Diskonteringsfaktoren fastsættes ud fra afkastet på lignende lejemål i de pågældende områder. Diskonteringsfaktoren for indeværende år fremgår af noterne.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Driftsbygninger, landbrug	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8 år

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

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer som består af børsnoterede aktier, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Deposita måles til kostpris.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til kontantværdien.

Prioritetsgæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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 acontoskatte.

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.

Note	Resultatopgørelse	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	3.367.208	3.209
1	Personaleomkostninger	-1.079.403	-1.273
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.096.598	447
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-460.958	-383
	Andre driftsomkostninger	-783.588	-602
	Resultat før finansielle poster	-53.340	1.399
	Finansielle indtægter	18.028	8
	Finansielle omkostninger	-851.005	-581
	Resultat før skat	-886.317	826
	Skat af årets resultat	256.695	-146
	Årets resultat	-629.622	680
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-629.622	680
	Resultatdisponering i alt	-629.622	680

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Grunde og bygninger	34.499.922	14.292
2	Investeringsejendomme	36.112.530	35.670
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1.529.118	1.720
	Materielle anlægsaktiver	72.141.570	51.681
	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.540	33
	Deposita	0	10
	Finansielle anlægsaktiver	23.540	43
	Anlægsaktiver i alt	72.165.110	51.724
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.480	0
	Varebeholdning	40.598	176
	Varebeholdninger	42.078	176
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	32.896	49
	Andre tilgodehavender	497.054	355
	Periodeafgrænsningsposter	122.858	84
	Tilgodehavender	652.808	489
	Likvide beholdninger	24.244	23
	Omsætningsaktiver i alt	719.129	688
	Aktiver i alt	72.884.240	52.412

Note	Balance	2015/16 DKK	2014/15 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	13.806.359	14.436
3	Egenkapital i alt	14.306.359	14.936
	Hensættelser til udskudt skat	567.511	863
	Hensatte forpligtelser	567.511	863
	Gæld til realkreditinstitutter	45.874.461	28.791
	Kreditinstitutter	1.500.000	0
	Andre pengekreditorer	247.954	346
4	Langfristede gældsforpligtelser	47.622.415	29.137
	Kreditinstitutter	4.716.855	2.562
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	12.800	19
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	203.352	194
	Selskabsskat	69.674	55
	Anden gæld	5.385.273	4.645
	Kortfristede gældsforpligtelser	10.387.954	7.477
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	58.577.880	37.476
	Passiver i alt	72.884.240	52.412
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	952.004	1.113
Pensioner	98.327	122
Andre omkostninger til social sikring	27.621	31
Øvrige personaleomkostninger	1.451	7
Personaleomkostninger i alt	1.079.403	1.273
2		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	30.483.597	28.143
Tilgang i årets løb	1.522.530	2.340
Afgang i årets løb	-270.776	0
Kostpris 30. juni	31.735.351	30.484
Dagsværdiregulering 1. juli	5.186.403	4.916
Årets dagsværdiregulering	-809.224	271
Dagsværdireguleringer 30. juni	4.377.179	5.186
Investeringsejendomme i alt	36.112.530	35.670

Investeringsejendomme består primært af boligejendomme beliggende i Bindslev og Sindal (Hjørring Kommune).

Den regnskabsmæssige værdi er målt ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for indeværende år er 7,0%.

Værdien er beregnet ud fra en forventet årlig lejeindtægt på ca. 3.1 mio. DKK og årlige omkostninger på ca. 780.000 DKK.

Ejendom købt i regnskabsåret er målt til kostpris idet denne tages som udtryk for dagsværdien. Beregningen er foretaget eksklusiv ubebygget grund.

3	Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
		hedskapi- tal	resultat	
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	14.436	14.936
	Årets resultat	0	-630	-630
	Egenkapital ultimo	500	13.806	14.306

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier/anpartar á DKK 1.000 eller multipla heraf.

Noter	2015/16	2014/15
	DKK	1.000 DKK
4 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	39.815.029	25.331
5 Usikkerhed ved indregning og måling		
<p>Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.</p> <p>Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.</p> <p>Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet nedenfor.</p> <p>Afkastkravet er for regnskabsåret fastsat til 7,0% som sidste år. Såfremt afkastkravet nedsættes med 0,5 procentpoint vil dette medføre en stigning i selskabets egenkapital på ca. 2,4 mio. DKK.</p>		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i investeringsejendomme og landbrugsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør ca. 70 mio. DKK.</p> <p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8,8 mio. DKK med pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.</p> <p>Visse af selskabets øvrige aktiver kan være omfattet af ovenstående pant i henhold til tinglysningslovens § 37.</p>		