

Evald E. Jensen A/S

Teglværksvej 4

9881 Bindslev

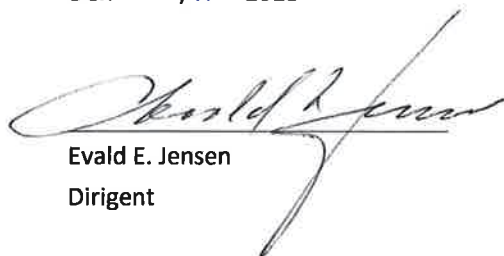
CVR-nummer 82849319

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 28/11 2018



Evald E. Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Evald E. Jensen A/S
Teglværksvej 4
9881 Bindslev

Telefon:	98938611
E-mail:	info@bindslev-ts.dk
CVR-nummer:	82849319
Regnskabsperiode:	1. juli 2017 - 30. juni 2018

Bestyrelse

Rune Jensen, formand
Liselotte Mikkelsen, medlem
Evald E. Jensen, medlem

Direktion

Evald E. Jensen

Revisor

Dansk Revision Hjørring
godkendt revisionsanpartsselskab
Vandværksvej 10
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Evald E. Jensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

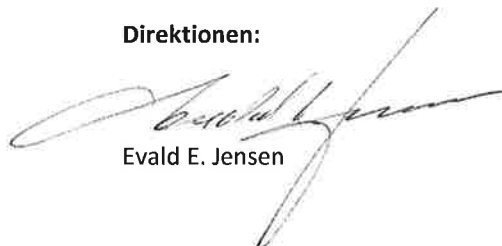
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bindslev, 28/11 2018

Direktionen:



Evald E. Jensen


Bestyrelsen:



Rune Jensen
Formand



Liselotte Mikkelsen



Evald E. Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Evald E. Jensen A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Evald E. Jensen A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

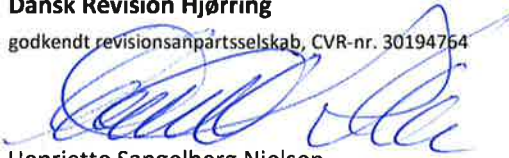
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Hjørring, 28 / 11 2018

Dansk Revision Hjørring

godkendt revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 30194764



Henriette Sangelberg Nielsen

Partner, Registreret revisor

mne41310

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet har, i lighed med tidligere år, været udlejning af fast ejendom til bolig og erhverv. Selskabet har ligeledes, i lighed med tidligere år, haft aktivitet med landbrugsdrift.

Usikkerheder om indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet nedenfor.

Afkastkravet er for regnskabsåret fastsat til 7% som sidste år. Såfremt afkastkravet nedsættes med 0,5 procentpoint vil dette medføre en stigning i selskabets egenkapital på ca. 1.9 mio. DKK.

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.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Perioden 1. juli - 30. juni		
	Bruttofortjeneste	4.221.831	2.772
1	Personaleomkostninger	-920.527	-1.052
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-300.000	317
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-481.144	-105
	Andre driftsomkostninger	-1.274.686	-638
	Resultat før finansielle poster	1.245.474	1.295
	Finansielle indtægter	31.050	16
	Finansielle omkostninger	-898.230	-900
	Resultat før skat	378.294	411
2	Skat af årets resultat	-39.894	-44
	Årets resultat	338.400	367
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	338.400	367
	Resultatdisponering i alt	338.400	367

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. juni		
	Grunde og bygninger	34.381.631	33.946
3	Investeringsejendomme	36.115.000	36.415
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	925.560	1.227
	Materielle anlægsaktiver	71.422.190	71.588
	Andre værdipapirer og kapitalandele	30.052	38
	Finansielle anlægsaktiver	30.052	38
	Anlægsaktiver i alt	71.452.242	71.626
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	1.337	1
	Varebeholdning	19.190	24
	Varebeholdninger	20.527	26
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.108	35
	Andre tilgodehavender	309.947	179
	Periodeafgrænsningsposter	135.463	130
	Tilgodehavender	456.519	344
	Likvide beholdninger	46.251	1.207
	Omsætningsaktiver i alt	523.297	1.577
	Aktiver i alt	71.975.540	73.203

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. juni		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	14.511.698	14.173
5	Egenkapital i alt	15.011.698	14.673
	Hensættelser til udskudt skat	422.007	551
	Hensatte forpligtelser	422.007	551
	Gæld til realkreditinstitutter	42.587.481	44.151
	Kreditinstitutter	1.500.000	1.500
	Andre pengekreditorer	50.381	150
6	Langfristede gældsforpligtelser	44.137.862	45.800
	Kreditinstitutter	6.492.402	6.672
	Modtagne forudbetalinger fra lejere	23.500	27
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	255.956	451
	Selskabsskat	183.655	54
	Anden gæld	5.448.459	4.975
	Kortfristede gældsforpligtelser	12.403.973	12.178
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	56.963.842	58.530
	Passiver i alt	71.975.540	73.203
7	Usikkerhed ved indregning og måling		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	806.146	917
	Pensioner	87.742	103
	Andre omkostninger til social sikring	22.285	28
	Øvrige personaleomkostninger	4.353	4
	Personaleomkostninger i alt	920.527	1.052
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	3
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	169.092	61
	Regulering af udskudt skat	-129.198	-16
	Skat af årets resultat i alt	39.894	44
3	Investeringsejendomme		
	Kostpris 1. juli	31.886.751	31.735
	Tilgang i årets løb	0	151
	Kostpris 30. juni	31.886.751	31.887
	Dagsværdiregulering 1. juli	4.528.249	4.377
	Årets dagsværdiregulering	-300.000	151
	Dagsværdireguleringer 30. juni	4.228.249	4.528
	Investeringsejendomme i alt	36.115.000	36.415

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. 3.2 mio. DKK og årlige omkostninger på ca. 846.000 DKK.

Beregningen er foretaget eksklusiv ubebygget grund.

Noter		2017/18	2016/17	
		DKK	1.000 DKK	
4	Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
		hedskapi-	resultat	
		tal		
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	14.173	14.673
	Årets resultat	0	338	338
	Egenkapital ultimo	500	14.512	15.012

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

6 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	35.538.135	37.493
------------------------------------------------------	------------	--------

7 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles i overensstemmelse med årsregnskabsloven og udviklingen i regnskabspraksis indenfor området.

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets portefølje af investeringsejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af denne usikkerhed er beskrevet nedenfor.

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. 1,9 mio. DKK.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der afgivet pant i investeringsejendomme og landbrugsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør ca. 70 mio. DKK.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 8,7 mio. DKK med pant i ovenstående ejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut.

Visse af selskabets øvrige aktiver kan være omfattet af ovenstående pant i henhold til tinglysningslovens § 37.

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 tilbageførslers 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 driftsindtægter

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

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hoved-aktivitet.

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.

Grunde og bygninger samt 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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi	
Driftsbygninger, landbrug	25 år	DKK	0
Grunde mv., landbrug		DKK	30.467.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 8 år	DKK	235.000

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 eller andre driftsomkostninger.

Finansielle anlægsaktiver

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealisationseværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealisationseværdien 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

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

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 gælds metode 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.