

## ÅRSRAPPORT 2014

### J/E Ejendomme ApS

Solsvinget 14  
8700 Horsens

CVR nr. 30206916

#### Indsender:

Revisionshuset  
Vestergade 19  
8723 Løsning

#### Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 31. maj 2015



Dirigent

Erik Kristensen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar-31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

J/E Ejendomme ApS  
Solsvinget 14  
8700 Horsens

Email: ek@cbg.dk

CVR-nr.: 30206916  
Stiftelsesdato: 23. januar 2007  
Hjemsted: Horsens Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

## Direktion

Erik Kristensen

## Revision

Revisionshuset  
Svend Erik Bøytler Rahbek  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
Vestergade 19  
8723 Løsning

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes  
31. maj 2015, på selskabet adresse.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at eje og udleje fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2014 for J/E Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet.

Direktionen anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 8. maj 2015

**Direktion:**



Erik Kristensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til daglige ledelse i J/E Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J/E Ejendomme ApS for regnskabsåret 2014 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.

Løsning, den 8. maj 2015

### Revisionshuset



Svend Erik Bøytler Rahbek

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J/E Ejendomme ApS 2014 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger. 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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttfortjeneste.

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter incl. betaling for lys og varme.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

### Brugstid

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år
---	----------

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes til resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab med 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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

Note	2014	2013
Nettoomsætning	423.163	455.255
<b>Afskrivninger og nedskrivninger</b>		
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-79.115	-510.046
<b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>	<b>-79.115</b>	<b>-510.046</b>
<b>Finansiering</b>		
Andre finansielle indtægter	53.771	1.078.456
Øvrige finansielle omkostninger	-308.302	-361.654
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>89.517</b>	<b>662.011</b>
Skat af årets resultat	0	-134.300
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>89.517</b>	<b>527.711</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	89.517	527.711
<b>Disponeret i alt</b>	<b>89.517</b>	<b>527.711</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
1. <b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	7.517.819	7.587.122
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	160.420	170.232
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.678.239</b>	<b>7.757.354</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.678.239</b>	<b>7.757.354</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Andre tilgodehavender	45.000	30.000
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>45.000</b>	<b>30.000</b>
Likvide beholdninger	165	181
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>165</b>	<b>181</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>45.165</b>	<b>30.181</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>7.723.404</b>	<b>7.787.535</b>

## Balance pr. 31. december

Note	2014	2013
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-2.008.245	-2.097.762
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.883.245</b>	<b>-1.972.762</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	6.080.706	6.132.467
Kreditinstitutter i øvrigt	2.964.559	3.095.228
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.045.265</b>	<b>9.227.695</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	54.009	50.885
Kreditinstitutter i øvrigt	341	328
Anden gæld	202.507	167.395
Gæld til selskabsdeltager og ledelse	304.527	313.994
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>561.384</b>	<b>532.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.606.649</b>	<b>9.760.297</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>7.723.404</b>	<b>7.787.535</b>

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
4. Eventualposter
5. Medarbejderforhold

## Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
<b>1. Materielle anlægsaktiver</b>				
<b>Anskaffelsessum:</b>				
Anskaffelsessum, primo	8.053.831	239.792		
<b>Anskaffelsessum, ultimo</b>	<b>8.053.831</b>	<b>239.792</b>		
<b>Akkumulerede af- og nedskrivninger:</b>				
Af- og nedskrivninger, primo	-466.709	-69.560		
Årets af- og nedskrivninger	-69.303	-9.812		
<b>Af- og nedskrivninger, ultimo</b>	<b>-536.012</b>	<b>-79.372</b>		
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>7.517.819</b>	<b>160.420</b>		
			<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld der forfalder til betaling efter 5 år		5.234.872		5.565,463
<b>3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 6.132.467, er der givet pant i grunde og bygninger. Selskabet har til sikkerhed for alt mellemværende med Nykredit Bank A/S udstedt ejerpantebrev, nominel kr. 2.350.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.				
Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.				
<b>4. Eventualposter</b>				
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.				
<b>5. Medarbejderforhold</b>				
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede			0	0