

Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S

Bogensevej 2, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 10 09 14



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16. november 2016

Som dirigent:



Henrik Grønlund



Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 14. november 2016
Direktion:



Jan Jensen

Bestyrelse:



Lone Gravesen Jensen
formand



Henrik Grønlund



Jan Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvor forudsætningerne for ledelsens vurdering af going concern er beskrevet. Det er ledelsens vurdering, at de opstillede forudsætninger er realistiske, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Den uafhængige revisors erklæring

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Grenaa, den 14. november 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Gert Foldager
statsaut. revisor



Mikkel Thybo Johansen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S
Adresse, postnr., by	Bogensevej 2, 8940 Randers SV
CVR-nr.	28 10 09 14
Stiftet	26. august 2004
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. juli 2015 - 30. juni 2016
Bestyrelse	Lone Gravesen Jensen, formand Henrik Grønlund Jan Jensen
Direktion	Jan Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Storegade 1, 8500 Grenaa

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i, udlejning af, køb og salg samt administration af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på 2.998.174 kr. og virksomhedens balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på -230.722 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2016/17 vil bidrage med et positivt resultat. Ledelsen forventer, at selskabet på sigt vil kunne retablere sin kapital ved egen indtjening.

I forlængelse heraf kan ledelsen oplyse, at selskabets pengeinstitut stiller den nødvendige likviditet til rådighed i det kommende år.

Selskabet aflægger derfor årsrapporten for 2015/16 med fortsat drift for øje.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16 12 mdr.	2014/15 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	735.323	1.487.873
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-163.663
	Andre driftsomkostninger	-85.000	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	650.323	1.324.210
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.828.403	0
	Resultat før finansielle poster	3.478.726	1.324.210
3	Finansielle indtægter	1.926	490
	Finansielle omkostninger	-703.283	-1.283.995
	Resultat før skat	2.777.369	40.705
4	Skat af årets resultat	220.805	192.540
	Årets resultat	2.998.174	233.245
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	2.998.174	233.245
		2.998.174	233.245

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.320.000	8.191.597
		<u>10.320.000</u>	<u>8.191.597</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.320.000</u>	<u>8.191.597</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	141.375	86.758
	Udskudte skatteaktiver	413.345	192.540
	Periodeafgrænsningsposter	27.516	27.516
		<u>582.236</u>	<u>306.814</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>582.236</u>	<u>306.814</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.902.236</u>	<u>8.498.411</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-730.722	-3.728.896
		<u>-230.722</u>	<u>-3.228.896</u>
	Egenkapital i alt	<u>-230.722</u>	<u>-3.228.896</u>
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.504.443	5.652.115
	Gæld til banker	4.850.000	4.850.000
		<u>9.354.443</u>	<u>10.502.115</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	307.587	0
	Gæld til banker	572.382	214.406
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	46.621	29.586
	Gæld til tilknyttede virksomheder	611.413	789.713
	Deposita	93.500	84.500
	Anden gæld	124.408	84.383
	Periodeafgrænsningsposter	22.604	22.604
		<u>1.778.515</u>	<u>1.225.192</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.132.958</u>	<u>11.727.307</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.902.236</u>	<u>8.498.411</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	500.000	-3.962.141	-3.462.141
Årets resultat	0	233.245	233.245
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	-3.728.896	-3.228.896
Årets resultat	0	2.998.174	2.998.174
Egenkapital 30. juni 2016	500.000	-730.722	-230.722

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Grunde og bygninger indregnes til dagsværdi i følge årsregnskabslovens § 38. Hidtil er grunde og bygninger blevet indregnet til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ændringen medfører efter ledelsens opfattelse, at der bedre opnås et retvisende billede af virksomhedens aktivitet og finansielle stilling.

Den ændrede regnskabspraksis har medført, at den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger er forøget med kr. 2.828.403. Årets resultat er ligeledes forøget med 2.828.403 kr.

Der er ikke sket tilpasning af sammenligningstal for tidligere år, da det ikke er muligt at opgøre en dagsværdi med tilbagevirkende kraft.

Bortset fra ovennævnte område er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes over aftaleperioden i overensstemmelse med aftalens indhold vedrørende regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, produktionsomkostninger og andre driftsindtægter med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af langfristede aktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede og associerede virksomheder, deklarerede udbytter fra andre værdipapirer og kapitalandele, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Virksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets pengeinstitut fortsat vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed i form af kreditter og lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i det kommende år. Ledelsen har opnået tilsagn fra selskabets pengeinstitut om, at de vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed ud fra det udarbejdede budget for det kommende regnskabsår. Det endvidere forudsat at kredit hos øvrige kreditorer kan opretholdes på budgetterede niveau. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet stillet til rådighed på denne baggrund er tilstrækkelig, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

kr.	2015/16 12 mdr.	2014/15 18 mdr.
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.710	0
Andre finansielle indtægter	216	490
	<u>1.926</u>	<u>490</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	-220.805	-192.540
	<u>-220.805</u>	<u>-192.540</u>

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 8.113.797 senere end 5 år fra balancedagen.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af en kautionsforpligtelse for bankengagementer i søstervirksomhederne Jensen Byg, Randers ApS, Jensen Byg Service ApS og Jan Jensen Leasing ApS samt moderselskabet Holdingsselskabet Bogensevej 2, Randers ApS. Kautionsforpligtelsen udgør maksimalt kr. 14.162.099.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingsselskabet Bogensevej 2, Randers ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Noter

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant eller anden sikkerhed i virksomhedens aktiver for en værdi af 5.422.382 kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør kr. 10.320.000

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.812.030 er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 10.320.000.