

Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S


Bogensevej 2, 8940 Randers SV

CVR-nr. 28 10 09 14

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. december 2018

Dirigent:

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a dotted line.



Indhold

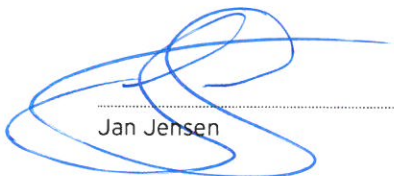
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelseserklæring

Vi har dags dato behandlet og godkendt bilag til selvangivelsen for indkomståret 2018 inkl. specifikationer til årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S. Opgørelsen viser en skattepligtig indkomst på -273.041 kr.

Det er vores opfattelse, at bilag til selvangivelsen for indkomståret 2018 inkl. specifikationer til årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med gældende skattelovgivning.

Randers, den 17. december 2018
Direktion:



Jan Jensen

Bestyrelse:



Lone Gravesen Jensen
formand



Henrik Grønlund



Jan Jensen

Den uafhængige revisors erklæring

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er en væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i årsregnskabet, 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. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 uafhængige revisors erklæring

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 17. december 2018

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Klaus Skovsen
statsaut. revisor
mne30204



Steffen Melin Henriksen
statsaut. revisor
mne42831



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 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Lone Gravesen Jensen, formand Henrik Grønlund Jan Jensen
Direktion	Jan Jensen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

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 2017/18 udviser et underskud på 78.744 kr. mod et overskud på 147.797 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en negativ egenkapital på 161.669 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at regnskabsåret 2018/19 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. Der henvises i øvrigt til omtale i note 2.

Selskabet aflægger derfor årsrapporten for 2017/18 med fortsat drift for øje.



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

Note	kr.	2017/18	2016/17
	Bruttofortjeneste	657.477	646.655
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-19.625	23.578
	Resultat før finansielle poster	637.852	670.233
3	Finansielle indtægter	3.022	0
4	Finansielle omkostninger	-670.364	-555.288
	Resultat før skat	-29.490	114.945
5	Skat af årets resultat	-49.254	32.852
	Årets resultat	-78.744	147.797
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	-78.744	147.797
		-78.744	147.797

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

Note	kr.	2017/18	2016/17
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	10.845.800	10.787.400
		<u>10.845.800</u>	<u>10.787.400</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.845.800</u>	<u>10.787.400</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	221.500	194.875
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	115.942	45.530
	Udskudte skatteaktiver	134.267	351.952
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	168.431	94.245
		<u>640.140</u>	<u>686.602</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>640.140</u>	<u>686.602</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.485.940</u>	<u>11.474.002</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-661.669	-582.925
		<u>-161.669</u>	<u>-82.925</u>
	Egenkapital i alt	<u>-161.669</u>	<u>-82.925</u>
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.803.418	4.966.733
	Gæld til banker	4.850.000	4.850.000
		<u>9.653.418</u>	<u>9.816.733</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	212.419	260.974
	Gæld til banker	729.654	577.394
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.001	56.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	739.490	738.259
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	46.467	0
	Deposita	105.500	105.500
	Anden gæld	144.660	2.067
		<u>1.994.191</u>	<u>1.740.194</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.647.609</u>	<u>11.556.927</u>
	PASSIVER I ALT	<u>11.485.940</u>	<u>11.474.002</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Selskabets og koncernens finansieringsforhold
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser



Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Aktiekapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	500.000	-582.925	-82.925
Overført via resultatdisponering	0	-78.744	-78.744
Egenkapital 30. juni 2018	<u>500.000</u>	<u>-661.669</u>	<u>-161.669</u>

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jan Jensen A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er 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, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

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.

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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer og kapitalandele, transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelsen af markedsværdien er baseret på budgetterede indtægter og driftsomkostninger samt et individuelt fastsat forrentningskrav.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Gevinst og tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Gevinst og tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen reduceret med sagsomkostninger under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 tabserfaringer.

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

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 gælds metode 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 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, 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 nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

2 Selskabets og koncernens finansieringsforhold

Selskabet og koncernen har opnået tilsagn fra selskabets pengeinstitut om, at de vil stille den fornødne likviditet til rådighed ud fra de udarbejdede likviditetsbudgetter for det kommende regnskabsår for selskabet og koncernen. Den fortsatte drift er afhængig af, at de udarbejdede likviditetsbudgetter overholdes. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet stillet til rådighed er tilstrækkelig og at likviditetsbudgetterne overholdes, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets og koncernens fortsatte drift.

kr.	2017/18	2016/17
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.022	0
	<u>3.022</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	32.025	28.224
Andre finansielle omkostninger	638.339	527.064
	<u>670.364</u>	<u>555.288</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	72.872	61.393
Regulering af skat vedrørende tidligere år	36.451	-55.224
Refusion i sambeskatning	-60.069	-39.021
	<u>49.254</u>	<u>-32.852</u>

6 Investeringsejendomme

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

kr.	2017/18	2016/17
Dagsværdi 1. juli	10.787.400	10.320.000
Tilgang	78.025	443.822
Årets værdireguleringer	-19.625	23.578
Dagsværdi 30. juni	<u>10.845.800</u>	<u>10.787.400</u>

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som er fastsat til 8,6 %. Der er fastsat et gennemsnitligt afkastkrav på erhvervsjendomme på 9,5 % og 5,6 % for beboelsesejendomme.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.kr. 10.846 pr. 30/6 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 1 %-point vil dagsværdien falde med 1.134 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 1 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.437 t.kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 3.868 senere end 5 år fra balancedagen.

8 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 Holdingselskabet Bogensevej 2, Randers ApS. Kautionsforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2018 maksimalt 12.305 t.kr.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet Bogensevej 2, Randers ApS som administrationsselskab 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.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets gæld over for banker er stillet pant i form af ejerpantebreve på nominelt 8.303 t.kr. Den samlede regnskabsmæssige værdi af aktiverne, hvori der er stillet sikkerhed eller pant, udgør 10.846 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet ejerpant i grunde og bygninger på nominelt 5.448 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af aktiverne pr. 30. juni 2018 udgør 10.846 t.kr.