
Jens Bergs Vej ApS

Østre Strandvej 6, 9990 Skagen

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 29 38 95 86

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/5 2016

Steen Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jens Bergs Vej ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 31. marts 2016

Direktion

Steen Jørgensen

Bestyrelse

Peter Huuse Sørensen
formand

Jens Lundgren Olesen

Jens Petri Petersen

Steen Jørgensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jens Bergs Vej ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jens Bergs Vej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, om 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 vurdering 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, afsnit "fortsat drift", hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har 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.

Aalborg, den 31. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Michael Stenskrog

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jens Bergs Vej ApS Østre Strandvej 6 9990 Skagen CVR-nr.: 29 38 95 86 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Frederikshavn
Bestyrelse	Peter Huuse Sørensen, formand Jens Lundgren Olesen Jens Petri Petersen Steen Jørgensen
Direktion	Steen Jørgensen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Advokat	Advokatfirmaet Grønbæk/Huuse Rådhusstorvet 4 8900 Randers
Pengeinstitut	Spar Nord Bank Sct. Laurentiivej 36 9990 Skagen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på DKK 513.483, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på DKK 5.732.452.

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening kombineret med gældskonvertering mv., samt at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for regnskabsåret 2016 i form af økonomisk støtteerklæring fra kapitalejere.

Selskabets nuværende og udvidede kreditfaciliteter er nødvendige for, at selskabet kan fortsætte driften.

Ledelsen foretager løbende en vurdering af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, herunder indhentes med passende mellemrum en ekstern valuarvurdering, senest pr. 31. december 2014.

Der henvises endvidere til note 1 "Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger" i regnskabet.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste		292.240	342.525
Afskrivning på materielle anlægsaktiver	2	-53.995	-117.301
Dagsværdiregulering		0	-1.052.030
Resultat før finansielle poster		238.245	-826.806
Finansielle omkostninger		-751.728	-741.732
Resultat før skat		-513.483	-1.568.538
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-513.483	-1.568.538

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-513.483	-1.568.538
		-513.483	-1.568.538

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme	4	10.080.000	10.080.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	93.137	147.132
Materielle anlægsaktiver		10.173.137	10.227.132
Anlægsaktiver		10.173.137	10.227.132
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	61.000
Andre tilgodehavender		0	16.425
Udskudt skatteaktiv	6	0	0
Tilgodehavender		0	77.425
Omsætningsaktiver		0	77.425
Aktiver		10.173.137	10.304.557

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		180.000	180.000
Overført resultat		-5.912.452	-5.398.968
Egenkapital	5	-5.732.452	-5.218.968
Gæld til realkreditinstitutter		1.020.661	1.125.147
Langfristede gældsforpligtelser	7	1.020.661	1.125.147
Gæld til realkreditinstitutter	7	104.486	100.409
Kreditinstitutter		1.373.267	1.490.180
Modtagne forudbetalinger fra kunder		40.000	50.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.000	24.600
Gæld til selskabsdeltagere		13.249.820	12.118.814
Anden gæld		93.355	614.075
Kortfristede gældsforpligtelser		14.884.928	14.398.378
Gældsforpligtelser		15.905.589	15.523.525
Passiver		10.173.137	10.304.557
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Fortsat drift

Selskabet har tabt selskabskapitalen. Ledelsen forventer, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening kombineret med gældskonvertering mv., samt at selskabet har de fornødne kreditfaciliteter til rådighed for regnskabsåret 2016 i form af økonomisk støtteerklæring fra kapitalejere.

Selskabets nuværende og udvidede kreditfaciliteter er nødvendige for, at selskabet kan fortsætte driften.

Værdiansættelse af ejendomme

Ledelsen foretager løbende en vurdering af værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme, herunder indhentes med passende mellemrum en ekstern valuarvurdering, senest pr. 31. december 2014.

Valuarvurderingen er baseret på en afkastbaseret model og et afkastkrav på 7-7,5%.

Ændringer i de forudsætninger, der er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på værdiansættelsen af ejendommene.

Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi for ejendomme er udtryk for det gældende markedsniveau.

Skatteaktiv

Selskabets skatteaktiv på TDKK 1.270 er ikke aktiveret, som følge af generel usikkerhed om, hvornår selskabet forventes at kunne udnytte det.

2 Afskrivning på materielle anlægsaktiver

	2015 DKK	2014 DKK
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	53.995	117.301
	53.995	117.301

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>1.610.826</u>
Kostpris 31. december	<u>1.610.826</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.463.694
Årets afskrivninger	<u>53.995</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>1.517.689</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>93.137</u>

4 Investeringsejendomme

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>12.366.382</u>
Kostpris 31. december	<u>12.366.382</u>
Værdireguleringer 1. januar	<u>-2.286.382</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>-2.286.382</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.080.000</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	180.000	-5.398.969	-5.218.969
Årets resultat	0	-513.483	-513.483
Egenkapital 31. december	180.000	-5.912.452	-5.732.452

Selskabskapitalen består af 180 anparter á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	-176.307	-175.639
Skattemæssigt underskud til fremførel	-1.094.066	-1.060.682
Overført til udskudt skatteaktiv	1.270.373	1.236.321
	0	0
Udskudt skatteaktiv		
Opgjort skatteaktiv	1.270.373	1.236.321
Nedskrivning til vurderet værdi	-1.270.373	-1.236.321
Regnskabsmæssig værdi	0	0

7 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	558.529	681.048
Mellem 1 og 5 år	462.132	444.099
Langfristet del	1.020.661	1.125.147
Inden for 1 år	104.486	100.409
	1.125.147	1.225.556

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>4.130.000</u>	<u>4.130.000</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af	<u>4.223.137</u>	<u>4.277.132</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jens Bergs Vej ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen, der omfatter forpagtningsindtægter og lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Urealiserede værdireguleringer omfatter såvel positive som negative værdireguleringer på investerings-ejendomme til dagsværdi, jf. afsnit om "Investeringsejendomme".

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder indirekte produktionsomkostninger og omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner. Den skat, der indregnes i resultatopgørelsen, klassificeres som henholdsvis skat af ordinær drift og skat af ekstraordinære poster.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder finansielle omkostninger, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug, hvilket sædvanligvis svarer til overtagelsesdagen.

Investeringsjendomme måles efter første indregning til dagsværdi. Måling af dagsværdi sker på basis af vurderinger fra eksterne valuarer eller konkrete handelspriser.

Årets værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver". Positive værdireguleringer indregnes i posten "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Investeringsjendomme har en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i den løbende værdiansættelse til dagsværdi af investeringsjendommen. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsjendommens brugstid.

Regnskabspraksis

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5-8 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi, således gælden optages til kursværdien på statustidspunktet. Dagsværdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.