

**Ejendomsselskabet Jens  
Juuls Vej 22 A/S**  
Hasselager Centervej 11  
8260 Viby J  
CVR-nr. 30716302

**Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.06.2018

**Dirigent**

---

Navn: Jan Snogdal

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej 22 A/S  
Hasselager Centervej 11  
8260 Viby J

CVR-nr.: 30716302

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Bestyrelse

Jan Snogdal, formand

Vinnie Sørensen

Finn Ingemann Sørensen

### Direktion

Finn Ingemann Sørensen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej 22 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 08.06.2018

### Direktion

Finn Ingemann Sørensen

### Bestyrelse

Jan Snogdal  
formand

Vinnie Sørensen

Finn Ingemann Sørensen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej 22 A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej 22 A/S for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 08.06.2018

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23304

Steen Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27730

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2017 frasolgt sin ejendom, hvilket har medført, at selskabet har realiseret et underskud på 1.801 t.kr., hvilket ledelsen anser for utilfredsstillende. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen ÷558 t.kr.

Selskabet har i året tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er som følge heraf omfattet af reglerne for kapitaltab. Egenkapitalen forventes reableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår og om nødvendigt ved indskud af ny kapital.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste/tab</b>		<b>(2.081.540)</b>	<b>547.137</b>
Af- og nedskrivninger		(77.126)	(77.126)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(2.158.666)</b>	<b>470.011</b>
Andre finansielle indtægter	1	18.260	19.158
Andre finansielle omkostninger		(238.101)	(246.929)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(2.378.507)</b>	<b>242.240</b>
Skat af årets resultat	2	577.100	(54.191)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.801.407)</b>	<b>188.049</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.801.407)	188.049
		<b>(1.801.407)</b>	<b>188.049</b>



**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Grunde og bygninger		<u>0</u>	<u>10.234.740</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>0</b></u>	<u><b>10.234.740</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>10.234.740</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		271.928	530.281
Andre tilgodehavender		<u>14.300</u>	<u>14.300</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>286.228</b></u>	<u><b>544.581</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>	4	<u><b>7.405.232</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>7.691.460</b></u>	<u><b>544.581</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>7.691.460</b></u>	<u><b>10.779.321</b></u>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<b>Note</b>	<b>2017 kr.</b>	<b>2016 kr.</b>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		(1.057.942)	743.465
<b>Egenkapital</b>		<b>(557.942)</b>	<b>1.243.465</b>
Udskudt skat		0	1.690.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.690.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	6.755.527
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>6.755.527</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	249.783
Gæld til realkreditinstitutter		6.704.106	0
Bankgæld		201.425	85.756
Deposita		0	510.660
Leverandører af varer og tjenesteydelser		168.802	32.156
Skyldige sambeskatningsbidrag		1.113.400	71.191
Anden gæld		61.669	140.283
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.249.402</b>	<b>1.089.829</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.249.402</b>	<b>7.845.356</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.691.460</b>	<b>10.779.321</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	743.465	1.243.465
Årets resultat	0	(1.801.407)	(1.801.407)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>(1.057.942)</b>	<b>(557.942)</b>

Selskabet har i året tabt mere end 50% af virksomhedskapitalen og er som følge heraf omfattet af reglerne for kapitaltab. Egenkapitalen forventes reableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår og om nødvendigt ved indskud af ny kapital.

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.161	18.573
Renteindtægter i øvrigt	99	585
	<b>18.260</b>	<b>19.158</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	1.113.400	71.191
Ændring af udskudt skat	(1.690.500)	(17.000)
	<b>(577.100)</b>	<b>54.191</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		11.006.000
Afgange		(11.006.000)
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo		(771.260)
Årets afskrivninger		(77.126)
Tilbageførsel ved afgange		848.386
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>0</b>

#### 4. Likvide beholdninger

Selskabet har solgt sin ejendom og har derfor under likvide beholdninger indregnet deponeringskontoen.

Den regnskabsmæssige værdi af deponeringskontoen udgør 7.405 t.kr.

#### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FI Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 01.07.2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## Noter

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Selskabet har kautioneret for 3. mands gæld i Sparekassen Kronjylland. Kautionen er ubegrænset, og bankgælden i virksomhederne udgør til sammen 6.607.457 kr. pr. 31.12.2017.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. balancedagen 0 kr.

### 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

FI Holding ApS, Hasselager Centervej 11, st., 8260 Viby J

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter indtægter ved udlejning af erhvervslejemål. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets afskrivninger, opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med FI Holding ApS samt alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen, opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.