

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

**Årsrapport 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

**Dirigent**

---

Navn: Jan Snogdal

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	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: 01.01.2016 - 31.12.2016

### **Bestyrelse**

Jan Snogdal, formand

Vinnie Sørensen

Finn Ingemann Sørensen

### **Direktion**

Finn Ingemann Sørensen

### **Revisorer**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.05.2017

### 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 01.01.2016 - 31.12.2016. 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. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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 29.05.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Klaus Tvede-Jensen  
statsautoriseret revisor

Steen Andersen  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2016 realiseret et overskud på 188 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Efter overførsel af årets resultat udgør egenkapitalen 1.243 t.kr.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>547.137</b>	<b>457.450</b>
Af- og nedskrivninger		(77.126)	(77.126)
<b>Driftsresultat</b>		<b>470.011</b>	<b>380.324</b>
Andre finansielle indtægter	1	19.158	0
Andre finansielle omkostninger		(246.929)	(230.384)
<b>Resultat før skat</b>		<b>242.240</b>	<b>149.940</b>
Skat af årets resultat	2	(54.191)	(35.470)
<b>Årets resultat</b>		<b>188.049</b>	<b>114.470</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		188.049	114.470
		<b>188.049</b>	<b>114.470</b>



**Balance pr. 31.12.2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		10.234.740	10.311.866
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>10.234.740</b>	<b>10.311.866</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>10.234.740</b>	 <b>10.311.866</b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		530.281	331.113
Andre tilgodehavender		14.300	14.300
<b>Tilgodehavender</b>		<b>544.581</b>	<b>345.413</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>544.581</b>	 <b>345.413</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>10.779.321</b>	 <b>10.657.279</b>

**Balance pr. 31.12.2016**

	<b>Note</b>	<b>2016 kr.</b>	<b>2015 kr.</b>
Virksomhedskapital	4	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		743.465	555.416
<b>Egenkapital</b>		<b>1.243.465</b>	<b>1.055.416</b>
Udskudt skat		1.690.500	1.707.500
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.690.500</b>	<b>1.707.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.755.527	7.004.973
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.755.527</b>	<b>7.004.973</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	249.783	77.334
Bankgæld		85.756	80.061
Deposita		510.660	506.554
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.156	38.850
Skyldige sambeskatningsbidrag		71.191	35.638
Anden gæld		140.283	150.953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.089.829</b>	<b>889.390</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.845.356</b>	<b>7.894.363</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.779.321</b>	<b>10.657.279</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	8		

## Egenkapitalopgørelse for 2016

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	555.416	1.055.416
Årets resultat	0	188.049	188.049
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>743.465</b>	<b>1.243.465</b>

## Noter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	18.573	0	
Renteindtægter i øvrigt	585	0	
	<b>19.158</b>	<b>0</b>	
	<b>2016</b>	<b>2015</b>	
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	
<b>2. Skat af årets resultat</b>			
Aktuel skat	71.191	35.638	
Ændring af udskudt skat	(17.000)	(168)	
	<b>54.191</b>	<b>35.470</b>	
		<b>Grunde og bygninger</b>	
		<b>kr.</b>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		11.006.000	
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>11.006.000</b>	
Af- og nedskrivninger primo		(694.134)	
Årets afskrivninger		(77.126)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(771.260)</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>10.234.740</b>	
	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi</b>	<b>Nominal værdi</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	1.000	500	500.000
	<b>1.000</b>		<b>500.000</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de sidste 5 år.

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	249.783	77.334	6.755.527	3.951.361
	<b>249.783</b>	<b>77.334</b>	<b>6.755.527</b>	<b>3.951.361</b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med FI Holding ApS som administrationselskab. 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 administrationselskabets årsregnskab.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut for Ejendomsselskabet Jens Juuls Vej 22 A/S, Orion Energy ApS, FI Holding ApS og Orion Technology A/S er deponeret ejerpantebrev, nom. 9.500 t.kr., og til lejer er afgivet pant i ejendom ved pantebrev, nom. 500 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i tilknyttede virksomheder udgør 2.618 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af bankgæld i andre selskaber udgør 3.369 t.kr.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.235 t.kr.

### 8. 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, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation.

### 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 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.

#### Andre finansielle indtægter

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, 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 alle danske koncernvirksomheder. 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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 provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell 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.