



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET TIETGENSVEJ APS**  
**C/O JAN JEPSEN, GRAN ALLE 8, 7442 ENGESVANG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. december 2018

---

Jan Jepsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Tietgensvej ApS c/o Jan Jepsen Gran Alle 8 7442 Engesvang
	Telefon: +45 86 80 05 11
	CVR-nr.: 31 04 97 09
	Stiftet: 1. november 2007
	Hjemsted: Engesvang
	Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018
<b>Direktion</b>	Jan Jepsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Den Jyske Sparekasse Gl. Kongevej 26 7442 Engesvang

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet Tietgensvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Engesvang, den 5. december 2018

Direktion:

---

Jan Jepsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Tietgensvej ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Tietgensvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 5. december 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Kloborg  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19678

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom til erhverv.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets ledelse forventer fremadrettet positive resultater og det er ledelsens opfattelse, at disse resultater vil føre til fuld dækning af anpartskapitalen. Selskabets ejerkreds vil herudover, forudsat realisering af de resultatmæssige forventninger, fortsætte og om nødvendigt udvide den finansielle opbakning til selskabet. Ledelsen har således iagttaget reglerne i selskabsloven.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>187.927</b>	<b>212.511</b>
Af- og nedskrivninger.....		-46.953	-46.953
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>140.974</b>	<b>165.558</b>
Finansielle omkostninger.....	1	-86.253	-92.441
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>54.721</b>	<b>73.117</b>
Skat af årets resultat.....	2	-8.638	-14.894
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>46.083</b>	<b>58.223</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		46.083	58.223
<b>I ALT</b> .....		<b>46.083</b>	<b>58.223</b>

## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		1.541.901	1.588.854
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.541.901	1.588.854
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.541.901</b>	<b>1.588.854</b>
Tilgodehavender fra salg.....		91.906	67.213
Tilgodehavender.....		91.906	67.213
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>91.906</b>	<b>67.213</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>1.633.807</b>	<b>1.656.067</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		-123.339	-169.422
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.661</b>	<b>-44.422</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		0	3.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>0</b>	<b>3.000</b>
Prioritetsgæld.....		378.810	419.989
Selskabsskat.....		11.638	14.894
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	390.448	434.883
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	5	41.000	40.000
Gæld til pengeinstitutter.....		889.626	897.150
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		257.557	291.777
Selskabsskat.....		14.894	2.090
Anden gæld.....		38.621	31.589
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.241.698	1.262.606
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.632.146</b>	<b>1.697.489</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>1.633.807</b>	<b>1.656.067</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		



## NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Mellemregning tilknyttede virksomheder.....	9.899	11.281	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	76.354	81.160	
	<b>86.253</b>	<b>92.441</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	11.638	14.894	
Regulering af udskudt skat.....	-3.000	0	
	<b>8.638</b>	<b>14.894</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. oktober 2017.....		1.998.984	
Kostpris 30. september 2018.....		<b>1.998.984</b>	
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2017.....		410.130	
Årets afskrivninger .....		46.953	
Af- og nedskrivninger 30. september 2018.....		<b>457.083</b>	
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....		<b>1.541.901</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017.....	125.000	-169.422	-44.422
Forslag til årets resultatdisponering.....		46.083	46.083
Egenkapital 30. september 2018.....	<b>125.000</b>	<b>-123.339</b>	<b>1.661</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/10 2017 gæld i alt	30/9 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	459.989	419.810	41.000
Selskabsskat.....	14.894	11.638	0
	<b>474.883</b>	<b>431.448</b>	<b>41.000</b>
			<b>212.000</b>

## NOTER

	Note
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b>	
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.	
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Jepsen Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
Til sikkerhed for gæld til Nykredit, 420 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.542 tkr.	
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>8</b>
Selskabets ledelse forventer fremadrettet positive resultater og det er ledelsens opfattelse, at disse resultater vil føre til fuld dækning af anpartskapitalen. Selskabets ejerkreds vil herudover, forudsat realisering af de resultatmæssige forventninger, fortsætte og om nødvendigt udvide den finansielle opbakning til selskabet. Ledelsen har således iagttaget reglerne i selskabsloven.	
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>9</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Tietgensvej ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrig er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.