

Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS

Udbyhøjvej 64, 8930 Randers SØ

CVR-nr. 32 05 65 63

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. februar 2017.

Jørgen Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 28. oktober 2016

Direktion

Jørgen Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 selskabets 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 selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Randers SØ, den 28. oktober 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Svend Aage Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------|--|
| Selskabet | Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS Udbyhøjvej 64 8930 Randers SØ |
| | CVR-nr.: 32 05 65 63 |
| | Stiftet: 28. januar 2009 |
| | Hjemsted: Randers |
| | Regnskabsår: 1. oktober - 30. september |
| Direktion | Jørgen Jensen |
| Revision | Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er anlægsinvestering i fast ejendom, projektudvikling og udlejningsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.003 t.kr. mod 907 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.360 t.kr. mod 490 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets resultat er påvirket af indtægt fra lejekompensation på 1,5 mio. kr. Lejemålet er ophørt den 30. april 2016. Ledelsen arbejder for en genudlejning/salg af ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende ejendom, andre driftsindtægter og driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indeholder lejeindtægter ved udlejning af ejendom, der indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende ejendom indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendom, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

| | |
|-----------|-------|
| Bygninger | 25 år |
|-----------|-------|

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Gl. Jennumvej 3, Randers ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 2.002.746 | 907.499 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -210.177 | -210.177 |
| Resultat før finansielle poster | 1.792.569 | 697.322 |
| Andre finansielle indtægter | 39 | 0 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -48.957 | -59.002 |
| Resultat før skat | 1.743.651 | 638.320 |
| Skat af årets resultat | -383.602 | -148.274 |
| Årets resultat | 1.360.049 | 490.046 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.800.000 |
| Overføres til overført resultat | 1.360.049 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -1.309.954 |
| Disponeret i alt | 1.360.049 | 490.046 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | <u>7.988.592</u> | <u>8.198.769</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>7.988.592</u> | <u>8.198.769</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>7.988.592</u> | <u>8.198.769</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 3.649 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>14.265</u> | <u>14.263</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>17.914</u> | <u>14.263</u> |
| Likvide beholdninger | <u>2.004.993</u> | <u>2.209.184</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.022.907</u> | <u>2.223.447</u> |
| Aktiver i alt | <u>10.011.499</u> | <u>10.422.216</u> |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 2 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 3 Overført resultat | 2.332.252 | 972.203 |
| 4 Foreslået udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.800.000 |
| Egenkapital i alt | <u>2.457.252</u> | <u>2.897.203</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 103.095 | 77.831 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>103.095</u> | <u>77.831</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter | 6.951.992 | 7.054.659 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>6.951.992</u> | <u>7.054.659</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 100.000 | 90.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 5.000 | 5.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 35.822 | 235.822 |
| Selskabsskat | 358.338 | 0 |
| Anden gæld | 0 | 61.701 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>499.160</u> | <u>392.523</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>7.451.152</u> | <u>7.447.182</u> |
| Passiver i alt | <u>10.011.499</u> | <u>10.422.216</u> |
| | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> | | |
|---|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | | | |
| Andre finansielle omkostninger | 48.957 | 59.002 | | |
| | 48.957 | 59.002 | | |
| | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> | | |
| 2. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 125.000 | 125.000 | | |
| | 125.000 | 125.000 | | |
| 3. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 972.203 | 2.282.157 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 1.360.049 | -1.309.954 | | |
| | 2.332.252 | 972.203 | | |
| 4. Foreslået udbytte for regnskabsåret | | | | |
| Udbytte 1. oktober 2015 | 1.800.000 | 0 | | |
| Udloddet udbytte | -1.800.000 | 0 | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 0 | 1.800.000 | | |
| | 0 | 1.800.000 | | |
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag</u> | <u>Restgæld</u> | <u>Gæld i alt</u> | <u>Gæld i alt</u> |
| | <u>første år</u> | <u>efter 5 år</u> | <u>30/9 2016</u> | <u>30/9 2015</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 100.000 | 6.550.000 | 7.051.992 | 7.144.660 |
| | 100.000 | 6.550.000 | 7.051.992 | 7.144.660 |

Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.052 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 7.989 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jørgen Jensen Holding, Randers A/S, CVR-nr. 13880883 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.