

## **Jess Otzen Ejendomme ApS**

Nobilisvej 8  
9320 Hjallerup  
CVR-nr. 34216398

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11.03.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Jess Otzen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017/18	5
Balance pr. 30.09.2018	6
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Jess Otzen Ejendomme ApS

Nobilisvej 8

9320 Hjallerup

CVR-nr.: 34216398

Stiftet: 20.01.2012

Hjemsted: Brønderslev-dronninglund

Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

### Direktion

Jess Otzen, administrerende direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for Jess Otzen Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 11.03.2019

### Direktion

Jess Otzen  
administrerende direktør

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i Jess Otzen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jess Otzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorerets etiske 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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

Kolding, den 11.03.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt driftsmateriel.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets underskud udgør 949 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele sin selskabskapital og er herved omfattet af selskabslovens § 119. Ledelsen vil orientere herom på den ordinære generalforsamling. Det er ledelsens opfattelse, at selskabskapitalen kan reetableres ved fremtidig indtjening.

Selskabets moderselskab har, som den væsentligste kreditor, meddelt tilbagetrædelse over for øvrige kreditorer med et beløb, der er tilstrækkeligt til at reetablere selskabskapitalen samt om nødvendigt at konvertere en del af gælden til selskabskapital. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende indtil 31.12.2019.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>194.779</b>	<b>741.516</b>
Af- og nedskrivninger		(933.171)	(990.343)
<b>Driftsresultat</b>		<b>(738.392)</b>	<b>(248.827)</b>
Andre finansielle indtægter		1.159	13.937
Andre finansielle omkostninger	3	(430.917)	(411.494)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.168.150)</b>	<b>(646.384)</b>
Skat af årets resultat	4	218.865	92.111
<b>Årets resultat</b>		<b>(949.285)</b>	<b>(554.273)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(949.285)	(554.273)
		<b>(949.285)</b>	<b>(554.273)</b>

**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.462.763	9.634.852
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.568.410</u>	<u>1.616.077</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u><b>11.031.173</b></u>	<u><b>11.250.929</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>11.031.173</b></u>	 <u><b>11.250.929</b></u>
 Andre tilgodehavender		 453.926	 475.003
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>86.006</u>	<u>38.525</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>539.932</b></u>	<u><b>513.528</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>49.107</b></u>	 <u><b>1.230.672</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>589.039</b></u>	 <u><b>1.744.200</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><b>11.620.212</b></u>	 <u><b>12.995.129</b></u>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>(2.732.505)</u>	<u>(1.783.220)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>(2.652.505)</u></b>	<b><u>(1.703.220)</u></b>
Udskudt skat		<u>19.226</u>	<u>153.059</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>19.226</u></b>	<b><u>153.059</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.217.764	5.217.691
Anden gæld		<u>43.000</u>	<u>43.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>4.260.764</u></b>	<b><u>5.260.691</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	500.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.351	184.344
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.273.346	8.924.085
Anden gæld		<u>173.030</u>	<u>176.170</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.992.727</u></b>	<b><u>9.284.599</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>14.253.491</u></b>	<b><u>14.545.290</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.620.212</u></b>	<b><u>12.995.129</u></b>
Going concern	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	80.000	(1.783.220)	(1.703.220)
Årets resultat	0	(949.285)	(949.285)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>(2.732.505)</b>	<b>(2.652.505)</b>

## Noter

### 1. Going concern

Selskabets egenkapital er tabt, men selskabet understøttes fortsat af moderselskabet. Årsregnskabet aflægges derfor på going concern-basis, idet ledelsen vurderer, at likviditeten til driften for det kommende år er sikret. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens omtale.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	356.812	346.160
Renteomkostninger i øvrigt	63.557	65.334
Valutakursreguleringer	10.548	0
	<u>430.917</u>	<u>411.494</u>
	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	(133.833)	(91.137)
Refusion i sambeskatning	(85.032)	(974)
	<u>(218.865)</u>	<u>(92.111)</u>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	11.558.837	3.686.611
Tilgange	94.505	643.910
Afgange	0	(20.000)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>11.653.342</b>	<b>4.310.521</b>
Af- og nedskrivninger primo	(1.923.985)	(2.070.534)
Årets afskrivninger	(266.594)	(671.577)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.190.579)</b>	<b>(2.742.111)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>9.462.763</b>	<b>1.568.410</b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	500.000	4.217.764	2.217.764
Anden gæld	0	43.000	0
	<b>500.000</b>	<b>4.260.764</b>	<b>2.217.764</b>

### 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jess Otzen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommene.

Ejerpantebreve, nom. 3.900 t.kr. og nom. 3.000 t.NOK i ejendom beror i egen beholdning og ligger ikke til sikkerhed for nogen gæld.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 11.031 t.kr.

## 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehaver, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter fra selskabets aktiver. Lejeindtægterne indregnes i takt med at disse forfalder.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehaver indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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 moderselskabet og 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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:

## Anvendt regnskabspraksis

Bygninger	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 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 nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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 provenuet 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 nominel værdi.