

Jess Otzen Ejendomme ApS
Nobilisvej 8
9320 Hjallerup
CVR-nr. 34216398

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.02.2017

Dirigent

Navn: Jess Otzen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.09.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jess Otzen Ejendomme ApS

Nobilisvej 8

9320 Hjallerup

CVR-nr.: 34216398

Stiftet: 20.01.2012

Hjemsted: Brønderslev

Regnskabsår: 01.10.2015 - 30.09.2016

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 01.10.2015 - 30.09.2016 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. 30.09.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016.

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

Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 27.02.2017

Direktion

Jess Otzen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jess Otzen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jess Otzen Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2015 - 30.09.2016 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.

Kolding, den 27.02.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt driftsmateriel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets underskud udgør 157 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

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 vil kunne reableres 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 31.12.2017.

Begivenheder efter balancedagen

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

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. Tilgodehavender, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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	30 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år

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 selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst. Selskabet indgår i sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber og tilgodehavende eller skyldig aktuel skat vil blive afregnet med administrationsselskabet på det tidspunkt, hvor skatten forfalder.

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,

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.000.973	988.081
Af- og nedskrivninger	1	<u>(778.716)</u>	<u>(744.579)</u>
Driftsresultat		222.257	243.502
Andre finansielle indtægter		12.543	3.331
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(401.208)</u>	<u>(404.765)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(166.408)	(157.932)
Skat af ordinært resultat	3	<u>9.171</u>	<u>9.092</u>
Årets resultat		<u>(157.237)</u>	<u>(148.840)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(157.237)</u>	<u>(148.840)</u>
		<u>(157.237)</u>	<u>(148.840)</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		9.985.777	10.336.702
Produktionsanlæg og maskiner		67.757	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>2.155.016</u>	<u>1.958.337</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>12.208.550</u>	<u>12.295.039</u>
 Anlægsaktiver		 <u>12.208.550</u>	 <u>12.295.039</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 0	 118.159
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	125.000
Andre tilgodehavender		399.999	67.849
Tilgodehavende selskabsskat		<u>189.686</u>	<u>152.135</u>
Tilgodehavender		<u>589.685</u>	<u>463.143</u>
 Likvide beholdninger		 <u>937.742</u>	 <u>478.038</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>1.527.427</u>	 <u>941.181</u>
 Aktiver		 <u>13.735.977</u>	 <u>13.236.220</u>

Balance pr. 30.09.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		<u>(1.228.947)</u>	<u>(1.071.710)</u>
Egenkapital		<u>(1.148.947)</u>	<u>(991.710)</u>
Udskudt skat	6	<u>244.196</u>	<u>215.816</u>
Hensatte forpligtelser		<u>244.196</u>	<u>215.816</u>
Gæld til realkreditinstitutter		5.224.107	5.230.066
Anden gæld	7	<u>17.500</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>5.241.607</u>	<u>5.230.066</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.163.976	8.394.288
Anden gæld	9	<u>235.145</u>	<u>387.760</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>9.399.121</u>	<u>8.782.048</u>
Gældsforpligtelser		<u>14.640.728</u>	<u>14.012.114</u>
Passiver		<u>13.735.977</u>	<u>13.236.220</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(1.071.710)	(991.710)
Årets resultat	0	(157.237)	(157.237)
Egenkapital ultimo	80.000	(1.228.947)	(1.148.947)

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
1. Af- og nedskrivninger			
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	778.716	744.579	
	778.716	744.579	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
2. Andre finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	335.772	315.861	
Renteomkostninger i øvrigt	65.436	77.196	
Valutakursreguleringer	0	11.708	
	401.208	404.765	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
3. Skat af ordinært resultat			
Aktuel skat	(37.551)	(38.326)	
Ændring af udskudt skat	28.380	29.234	
	(9.171)	(9.092)	
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	
	<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>	<u>Produktionsanlæg og maskiner</u> <u>kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	11.558.837	0	2.961.662
Tilgange	0	67.757	624.470
Kostpris ultimo	11.558.837	67.757	3.586.132
Af- og nedskrivninger primo	(1.222.135)	0	(1.003.325)
Årets afskrivninger	(350.925)	0	(427.791)
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.573.060)	0	(1.431.116)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.985.777	67.757	2.155.016
		<u>Antal</u>	<u>Nominal værdi</u> <u>kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Anparter		80.000	80.000
		80.000	80.000

Noter

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen siden selskabets stiftelse den 20.01.2012.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	244.196	215.816
	<u>244.196</u>	<u>215.816</u>

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
7. Anden gæld		
Andre skyldige omkostninger	17.500	0
	<u>17.500</u>	<u>0</u>

8. Langfristede gældsforpligtelser

Efter 5 år eller mere forfalder 5.230.066 kr.

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
9. Anden gæld		
Moms og afgifter	201.259	340.036
Andre skyldige omkostninger	33.886	47.724
	<u>235.145</u>	<u>387.760</u>

10. 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.

11. 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 12.141 t.kr.