



Jess Otzen Ejendomme ApS

Nobilisvej 8, 9320 Hjallerup
CVR-nr. 34216398

Årsrapport 01.10.2018 - 30.09.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
16.03.2020

Jess Otzen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.09.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jess Otzen Ejendomme ApS

Nobilisvej 8

9320 Hjallerup

CVR-nr.: 34216398

Stiftelsesdato: 20.01.2012

Hjemsted: Brønderslev-Dronninglund

Regnskabsår: 01.10.2018 - 30.09.2019

Direktion

Jess Otzen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 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. 30.09.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2018 - 30.09.2019 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 16.03.2020

Direktion

Jess Otzen

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 01.10.2018 - 30.09.2019 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 revisors 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 16.03.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt driftsmateriel.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets underskud udgør 1.181 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 om nødvendigt at konvertere en del af gælden til selskabskapital. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til 31.12.2020.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(368.889)	194.779
Af- og nedskrivninger		(493.353)	(933.171)
Driftsresultat		(862.242)	(738.392)
Andre finansielle indtægter		95	1.159
Andre finansielle omkostninger	2	(338.208)	(430.917)
Resultat før skat		(1.200.355)	(1.168.150)
Skat af årets resultat	3	19.226	218.865
Årets resultat		(1.181.129)	(949.285)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(1.181.129)	(949.285)
Resultatdisponering		(1.181.129)	(949.285)

Balance pr. 30.09.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		9.196.169	9.462.763
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		698.201	1.568.410
Materielle aktiver	4	9.894.370	11.031.173
Anlægsaktiver		9.894.370	11.031.173
Andre tilgodehavender		121.619	453.926
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		85.032	86.006
Tilgodehavender		206.651	539.932
Likvide beholdninger		215.116	49.107
Omsætningsaktiver		421.767	589.039
Aktiver		10.316.137	11.620.212

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(3.913.634)	(2.732.505)
Egenkapital		(3.833.634)	(2.652.505)
Udskudt skat		0	19.226
Hensatte forpligtelser		0	19.226
Gæld til realkreditinstitutter		3.713.445	4.217.764
Anden gæld		43.000	43.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	3.756.445	4.260.764
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	500.000	500.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.039	46.351
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.728.197	9.273.346
Anden gæld	6	121.090	173.030
Kortfristede gældsforpligtelser		10.393.326	9.992.727
Gældsforpligtelser		14.149.771	14.253.491
Passiver		10.316.137	11.620.212
Going concern	1		
Personaleforhold	7		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(2.732.505)	(2.652.505)
Årets resultat	0	(1.181.129)	(1.181.129)
Egenkapital ultimo	80.000	(3.913.634)	(3.833.634)

Noter

1 Going concern

Moderselskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring og understøtter i fornødent omfang selskabet med likviditeten til driften for det kommende år. Årsregnskabet aflægges derfor på going concern basis.

2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	280.825	356.812
Renteomkostninger i øvrigt	50.381	63.557
Valutakursreguleringer	7.002	10.548
	338.208	430.917

3 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Ændring af udskudt skat	(19.226)	(133.833)
Refusion i sambeskatning	0	(85.032)
	(19.226)	(218.865)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	11.653.342	4.310.521
Tilgange	0	139.550
Afgange	0	(658.698)
Kostpris ultimo	11.653.342	3.791.373
Af- og nedskrivninger primo	(2.190.579)	(2.742.111)
Årets afskrivninger	(266.594)	(559.186)
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	(55.000)
Tilbageførsel ved afgang	0	263.125
Af- og nedskrivninger ultimo	(2.457.173)	(3.093.172)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.196.169	698.201

5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.	Restgæld efter 5 år 2018/19 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	500.000	500.000	3.713.445	1.713.445
Anden gæld	0	0	43.000	0
	500.000	500.000	3.756.445	1.713.445

6 Anden gæld

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Moms og afgifter	96.090	148.030
Anden gæld i øvrigt	25.000	25.000
	121.090	173.030

7 Personaleforhold

Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere udgør 1.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Jess Otzen Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

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 9.894 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. 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.

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 aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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 alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

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:

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 nominal værdi.