

JENS OLSENS VEJ 9 ApS

Dannevirkevej 20
8930 Randers NØ

Årsrapport
6. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2016

Anne Sinnbeck
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JENS OLSENS VEJ 9 ApS

Dannevirkevej 20

8930 Randers NØ

Telefonnummer: 40579891

e-mailadresse: as@byibyen.dk

CVR-nr: 36481277

Regnskabsår: 06/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB

Søndergade 7

4130 Viby Sjælland

DK Danmark

CVR-nr: 35989315

P-enhed: 1001740646

Ledelsespåtegning

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for By i Byen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. januar - 31. december 2015.

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

Randers, den 31/05/2016

Direktion

Eske Hartmann Munck

Henrik Sinnbeck

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision, og det er besluttet, at selskabets årsregnskab for det kommende år ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JENS OLSENS VEJ 9 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JENS OLSENS VEJ 9 ApS for regnskabsåret 6. januar 2015 - 31. december 2015, 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 handlinger 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Viby Sjø., 31/05/2016

Lars Bo
statsaut. revisor
REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 35989315

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendommen Jens Olsens Vej 9, Århus.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 erhvervet ejendommen Jens Olsens Vej 9, Århus. Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert 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. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af investeringsejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster på fordringer og gæld.

Skat

Årets resultat, som 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er beregnet med 22%, som er den for 2016 gældende selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommenes rentabilitet baseret på potentiale for lejeindtægter reduceret med tomgang og anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration m.m. Som afkastkrav i beregningen er anvendt 8,5% p.a.

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsaktiver

Prioritetsgæld m.m. måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 6. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.
Nettoomsætning		969.200
Andre eksterne omkostninger		-118.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.880.358
Bruttoresultat		3.730.858
Resultat af ordinær primær drift		3.730.858
Andre finansielle indtægter		52.854
Øvrige finansielle omkostninger		-226.191
Ordinært resultat før skat		3.557.521
Skat af årets resultat		-778.233
Årets resultat		2.779.288
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0
Overført resultat		2.779.288
I alt		2.779.288

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.
Investeringsejendomme		16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		16.500.000
Anlægsaktiver i alt		16.500.000
Andre tilgodehavender		152.231
Tilgodehavender i alt		152.231
Omsætningsaktiver i alt		152.231
Aktiver i alt		16.652.231

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		2.779.288
Egenkapital i alt		2.829.288
Hensættelse til udskudt skat		778.233
Hensatte forpligtelser i alt		778.233
Gæld til realkreditinstitutter		8.763.037
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	8.763.037
Gæld til realkreditinstitutter		179.620
Gæld til banker		1.069.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser		245.657
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		36.902
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.700.129
Deposita		49.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.281.673
Gældsforpligtelser i alt		13.044.710
Passiver i alt		16.652.231

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder DKK 7,8 mio. efter mere end 5 år.

2. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Udover pant for prioritetsgæld er der i investeringsejendom med bogført værdi på DKK 16,5 mio. tinglyst ejerpantebrev DKK 13,4 mio., der er pantsat til sikkerhed for selskabets bankengagement.