

JENS OLSENS VEJ 9 ApS

Dannevirkevej 20
8930 Randers NØ

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

10/03/2017

Anne Sinnbeck
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JENS OLSENS VEJ 9 ApS

Dannevirkevej 20

8930 Randers NØ

Telefonnummer: 40579891

CVR-nr: 36481277

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT

REVISIONSANPARTSSELSKAB

Søndergade 7

4130 Viby Sjælland

DK Danmark

CVR-nr: 35989315

P-enhed: 1001740646

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Jens Olsens Vej 9 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

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

Århus, den 10/03/2017

Direktion

Eske Hartmann Munck

Henrik Sinnbeck

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Jens Olsens Vej 9 ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jens Olsens Vej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viby Sj., 10/03/2017

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold. 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.

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 2017 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 8,25% p.a. Værdiansættelsen er endvidere baseret på en nettoleje på kr. 1.357.000.

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 til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		1.268.645	969.200
Andre eksterne omkostninger		-54.535	-118.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.880.358
Bruttoresultat		1.214.110	3.730.858
Resultat af ordinær primær drift		1.214.110	3.730.858
Andre finansielle indtægter		0	52.854
Øvrige finansielle omkostninger		-445.899	-226.191
Ordinært resultat før skat		768.211	3.557.521
Skat af årets resultat		-209.880	-778.233
Årets resultat		558.331	2.779.288
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		558.331	2.779.288
I alt		558.331	2.779.288

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		16.544.664	16.500.000
Materielle anlægsaktiver i alt		16.544.664	16.500.000
Anlægsaktiver i alt		16.544.664	16.500.000
Andre tilgodehavender		390.343	152.231
Tilgodehavender i alt		390.343	152.231
Omsætningsaktiver i alt		390.343	152.231
Aktiver i alt		16.935.007	16.652.231

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		3.337.619	2.779.288
Egenkapital i alt		3.387.619	2.829.288
Hensættelse til udskudt skat		902.251	778.233
Hensatte forpligtelser i alt		902.251	778.233
Gæld til realkreditinstitutter		8.631.662	8.763.037
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	8.631.662	8.763.037
Gæld til realkreditinstitutter		184.229	179.620
Gæld til banker		809.175	1.069.565
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	245.657
Skyldig selskabsskat		85.862	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		76.188	36.902
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.808.221	2.700.129
Deposita		49.800	49.800
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.013.475	4.281.673
Gældsforpligtelser i alt		12.645.137	13.044.710
Passiver i alt		16.935.007	16.652.231

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder DKK 7,3 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.