

# Jens Olsens Vej 9 ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ  
CVR-nr. 36 48 12 77

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.04.19

Anne Fog Sinnbeck  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Jens Olsens Vej 9 ApS  
Dannevirkevej 20  
8930 Randers NØ  
CVR-nr.: 36 48 12 77  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Henrik Sinnbeck  
Eske Hartmann Munck

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Jens Olsens Vej 9 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 11. april 2019

**Direktionen**

Henrik Sinnbeck

Eske Hartmann Munck

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Jens Olsens Vej 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens Olsens Vej 9 ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende 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 gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 11. april 2019

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Casper Jensby  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne36181

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 814.607 mod DKK 2.102.448 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.304.675.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2018 DKK	2017 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.268.474</b>	<b>1.252.969</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	75.000	1.680.336
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.343.474</b>	<b>2.933.305</b>
	Finansielle indtægter	29.600	8.220
	Finansielle omkostninger	-328.830	-331.641
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-299.230</b>	<b>-323.421</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.044.244</b>	<b>2.609.884</b>
	Skat af årets resultat	-229.637	-507.436
	<b>Årets resultat</b>	<b>814.607</b>	<b>2.102.448</b>

**Forslag til resultatdisponering**

	Overført resultat	814.607	2.102.448
	<b>I alt</b>	<b>814.607</b>	<b>2.102.448</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	18.300.000	18.225.000
1	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.300.000</b>	<b>18.225.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>18.300.000</b>	<b>18.225.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.800
	Andre tilgodehavender	1.768.190	489.576
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>1.768.190</b>	<b>491.376</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.768.190</b>	<b>491.376</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>20.068.190</b>	<b>18.716.376</b>



	31.12.18	31.12.17
Note	DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>		
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	6.254.675	5.440.068
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.304.675</b>	<b>5.490.068</b>
Hensættelser til udskudt skat	1.452.300	1.329.010
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.452.300</b>	<b>1.329.010</b>
2 Gæld til realkreditinstitutter	8.248.900	8.442.705
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.248.900</b>	<b>8.442.705</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	193.805	188.957
Gæld til øvrige kreditinstitutter	895.483	380.760
Leverandører af varer og tjenesteydelser	41.167	28.598
Deposita	51.792	51.792
Selskabsskat	106.348	101.366
Anden gæld	2.773.720	2.703.120
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.062.315</b>	<b>3.454.593</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.311.215</b>	<b>11.897.298</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>20.068.190</b>	<b>18.716.376</b>

3 Eventualforpligtelser

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	50.000	3.337.620	3.387.620
Forslag til resultatdisponering	0	2.102.448	2.102.448
Saldo pr. 31.12.17	50.000	5.440.068	5.490.068
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	50.000	5.440.068	5.490.068
Forslag til resultatdisponering	0	814.607	814.607
Saldo pr. 31.12.18	50.000	6.254.675	6.304.675

**1. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.18	13.664.306
Kostpris pr. 31.12.18	13.664.306
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.18	4.560.694
Dagsværdireguleringer i året	75.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.18	4.635.694
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	18.300.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 1.415 og et afkastkrav på 7,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 93% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter inkl. driftsbidrag på t.DKK 1.668. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på DKK 1.000 pr. m2 og DKK 50 pr. m2 for kælderarealer. Den samlede budgetterede lejeindtægt for ikke udlejede arealer udgør t.DKK 24. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien ikke foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	193.805	6.286.647	8.442.705	8.631.662
I alt	193.805	6.286.647	8.442.705	8.631.662

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.443 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 18.300.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 13.400, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 18.300 til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 895.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

### Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

#### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.