

Jens Olsens Vej 9 ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 36 48 12 77

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2024

Dirigent:

.....
Anne Sinnbeck

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jens Olsens Vej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 2. april 2024
Direktion:

.....
Eske Hartmann Munck

.....
Henrik Sinnbeck

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Jens Olsens Vej 9 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jens Olsens Vej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. april 2024
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Tom B. Lassen
statsaut. revisor
mne24820

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Jens Olsens Vej 9 ApS
Adresse, postnr. by	Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ
CVR-nr.	36 48 12 77
Stiftet	6. januar 2015
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Eske Hartmann Munck Henrik Sinnbeck
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje ejendommen Jens Olsens Vej 9, 8200 Aarhus N.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på 928.847 kr. mod et overskud på 850.391 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 13.834.569 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023	2022
	Bruttofortjeneste	1.361.588	1.268.775
	Finansielle indtægter	8.022	0
	Finansielle omkostninger	-177.989	-177.734
	Resultat før skat	1.191.621	1.091.041
	Skat af årets resultat	-262.774	-240.650
	Årets resultat	928.847	850.391
	 Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	600.000	800.000
	Overført resultat	328.847	50.391
		928.847	850.391

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2023	2022
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	26.191.954	26.158.862
		<u>26.191.954</u>	<u>26.158.862</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>26.191.954</u>	<u>26.158.862</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	289.458	811.058
		<u>289.458</u>	<u>811.058</u>
	Likvide beholdninger	757.872	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.047.330</u>	<u>811.058</u>
	AKTIVER I ALT	<u>27.239.284</u>	<u>26.969.920</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	13.184.569	12.855.722
	Foreslået udbytte	600.000	800.000
	Egenkapital i alt	<u>13.834.569</u>	<u>13.705.722</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	3.715.900	3.597.600
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.715.900</u>	<u>3.597.600</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	8.026.476	8.530.859
		<u>8.026.476</u>	<u>8.530.859</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	504.383	500.338
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	291.293
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.953	58.594
	Skyldig selskabsskat	102.474	64.150
	Deposita	0	43.800
	Anden gæld	993.529	177.564
		<u>1.662.339</u>	<u>1.135.739</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>9.688.815</u>	<u>9.666.598</u>
	PASSIVER I ALT	<u>27.239.284</u>	<u>26.969.920</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 6 Afledte finansielle instrumenter
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	12.805.331	1.500.000	14.355.331
Overført via resultatdisponering	0	50.391	800.000	850.391
Udloddet udbytte	0	0	-1.500.000	-1.500.000
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	12.855.722	800.000	13.705.722
Overført via resultatdisponering	0	328.847	600.000	928.847
Udloddet udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Egenkapital 31. december 2023	50.000	13.184.569	600.000	13.834.569

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Olsens Vej 9 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning, huslejeindtægter

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Nettoomsætning, som vedrører udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, huslejeindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne base-res primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023	13.995.559
Tilgange	33.092
Kostpris 31. december 2023	14.028.651
Opskrivninger 1. januar 2023	12.163.303
Opskrivninger 31. december 2023	12.163.303
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	26.191.954

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Selskabets ejendom er en kontor- og lagerbygning beliggende i Skejby, Aarhus.

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 1.572 t.kr. og et afkastkrav på 6 %. Det beregnede driftsafkast tager udgangspunkt i en udlejningsprocent på 100%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

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 eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 26.192 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 2.015 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 2.382 t.kr.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 5.997 tkr. senere end 5 år fra balancedagen.

kr.	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet andel	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.530.859	504.383	8.026.476	5.996.734
	<u>8.530.859</u>	<u>504.383</u>	<u>8.026.476</u>	<u>5.996.734</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Afledte finansielle instrumenter

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi, ultimo	26.191.954
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	0
Dagsværdiniveau	3

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld realkreditinstitutter på 8.531 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 26.192 t.kr. pr. 31. december 2023.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.400 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 26.192 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Der er ingen aktuel gæld pr. 31. december 2023.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Anne Fog Sinnbeck

Dirigent

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: 7360f79b-8efa-43e2-bd7a-05da664dbbdf

IP: 80.208.xxx.xxx

2024-04-02 09:44:51 UTC



Henrik Sinnbeck

Direktion

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: 6ff24317-e297-4eb0-a374-2f7e1b9f079f

IP: 128.0.xxx.xxx

2024-04-02 12:20:42 UTC



Eske Hartmann Munck

Direktion

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: 9269ff85-46b4-423c-a79b-5e83d5e48812

IP: 80.162.xxx.xxx

2024-04-02 14:56:45 UTC



Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: e750e22d-62f4-4efb-aa30-fe83e9d6e62b

IP: 165.225.xxx.xxx

2024-04-02 15:03:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: WYNFF-PPAIIU-N1YDK-HDD78-0QLVK-GOY3T

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**