

Jens Olsens Vej 9 ApS

Dannevirkevej 20, 8930 Randers NØ

CVR-nr. 36 48 12 77

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. maj 2020

Dirigent:

.....
Anne Sinnbeck





Indhold

Ledespåtegning	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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jens Olsens Vej 9 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 6. maj 2020

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 2019 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 FSR - danske revisors etiske regler, 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 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, 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 6. maj 2020

ERNST & YOUNG

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
Hjemstedskommune	Randers
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	40 57 98 91
Direktion	Eske Hartmann Munck Henrik Sinnbeck
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på 1.239.528 kr. mod et overskud på 814.607 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 7.544.203 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.	2019	2018
	Bruttofortjeneste	1.313.743	1.268.474
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	634.410	75.000
	Resultat før finansielle poster	1.948.153	1.343.474
	Finansielle indtægter	14.228	29.600
	Finansielle omkostninger	-369.303	-328.830
	Resultat før skat	1.593.078	1.044.244
2	Skat af årets resultat	-353.550	-229.637
	Årets resultat	1.239.528	814.607
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.239.528	814.607
		1.239.528	814.607

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	18.934.410	18.300.000
		<u>18.934.410</u>	<u>18.300.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>18.934.410</u>	<u>18.300.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	1.428.744	1.768.190
		<u>1.428.744</u>	<u>1.768.190</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.401.072</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.829.816</u>	<u>1.768.190</u>
	AKTIVER I ALT	<u>22.764.226</u>	<u>20.068.190</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	7.494.203	6.254.675
	Egenkapital i alt	<u>7.544.203</u>	<u>6.304.675</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.698.800	1.452.300
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.698.800</u>	<u>1.452.300</u>
	Gældsforpligtelser		
4	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	10.018.418	8.248.900
		<u>10.018.418</u>	<u>8.248.900</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	504.239	193.805
	Kreditinstitutter i øvrigt	317	895.483
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.598	41.168
	Skyldig selskabsskat	78.073	106.348
	Deposita	0	51.792
	Anden gæld	2.900.578	2.773.719
		<u>3.502.805</u>	<u>4.062.315</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>13.521.223</u>	<u>12.311.215</u>
	PASSIVER I ALT	<u>22.764.226</u>	<u>20.068.190</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
6 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	6.254.675	6.304.675
Overført via resultatdisponering	0	1.239.528	1.239.528
Egenkapital 31. december 2019	50.000	7.494.203	7.544.203

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jens Olsens Vej 9 ApS for 2019 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

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

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.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

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

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

kr.	2019	2018
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	104.073	106.347
Årets regulering af udskudt skat	246.500	123.290
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2.977	0
	<u>353.550</u>	<u>229.637</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2019	13.664.306
Kostpris 31. december 2019	13.664.306
Opskrivninger 1. januar 2019	4.635.694
Årets værdireguleringer	634.410
Opskrivninger 31. december 2019	5.270.104
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>18.934.410</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 1.467 t.kr. 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 87 % af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter inkl. driftsbidrag på 1.722 t.kr. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kontorarealer på 750 kr. pr. m² og 50 kr. pr. m² for kælderarealer. Den samlede budgetterede lejeindtægt for ikke udlejede arealer udgør 197 t.kr. 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 8.055 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2019.

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld realkreditinstitutter på 10.523 t.kr. er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 18.934 t.kr. pr. 31. december 2019.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve på i alt 13.400 t.kr., der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 18.934 t.kr. til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter. Der er ingen aktuel gæld pr. 31. december 2019.

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.”

Eske Hartmann Munck

Direktion

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-956574866574

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-05-06 10:09:35Z

NEM ID 

Henrik Sinnbeck

Direktion

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-326452433491

IP: 5.103.xxx.xxx

2020-05-06 10:26:04Z

NEM ID 

Tom Barreth Lassen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Ernst & Young P/S

Serienummer: CVR:30700228-RID:1277382224436

IP: 145.62.xxx.xxx

2020-05-07 06:54:03Z

NEM ID 

Anne Fog Sinnbeck

Dirigent

På vegne af: Jens Olsens Vej 9 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-913295492842

IP: 93.164.xxx.xxx

2020-05-07 11:50:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XSX4P-TMDG0-5JZSH-7ZWSQ-62MMW-WT17E

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 tidsstemplet 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/validate>