

**O.J. Jensen Erhverv A/S**  
**CVR-nr. 56068813**  
**Vestergade 11 A**  
**5540 Ullerslev**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Hans Sandager

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

O.J. Jensen Erhverv A/S  
Vestergade 11 A  
5540 Ullerslev

CVR-nr.: 56068813  
Hjemsted: Nyborg  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Hans Sandager, formand  
Ole Jørn Jensen  
Ellen M. H. Jensen

### **Direktion**

Ole Jørn Jensen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for O.J. Jensen Erhverv A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 – 31.12.2015 for opfyldt. Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2016

### Direktion

Ole Jørn Jensen  
direktør

### Bestyrelse

Hans Sandager  
formand

Ole Jørn Jensen

Ellen M. H. Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i O.J. Jensen Erhverv A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for O.J. Jensen Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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 revisorerets 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 31.05.2016

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Fl. Heden Knudsen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af ejendomme samt formuepleje, hovedsageligt i børsnoterede selskaber.

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

Ledelsen betragter årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

O.J. Jensen Erhverv A/S har med henvisning til årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, varekøb, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

## Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>150.530</b>	<b>175.719</b>
Personaleomkostninger	1	(325.433)	(281.879)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(113.659)</u>	<u>839.038</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(288.562)</b>	<b>732.878</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.038	29.610
Andre finansielle indtægter	3	858.775	868.679
Andre finansielle omkostninger		<u>(259.629)</u>	<u>(374.981)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>321.622</b>	<b>1.256.186</b>
Skat af ordinært resultat	4	<u>(70.283)</u>	<u>(318.307)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>251.339</u></b>	<b><u>937.879</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		<u>51.339</u>	<u>937.879</u>
		<b><u>251.339</u></b>	<b><u>937.879</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		1.629.022	1.629.022
Investeringsejendomme		3.599.672	3.599.672
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.000	40.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b><u>5.248.694</u></b>	<b><u>5.268.694</u></b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b><u>5.248.694</u></b>	<b><u>5.268.694</u></b>
Fremstillede varer og handelsvarer		37.952	37.952
<b>Varebeholdninger</b>		<b><u>37.952</u></b>	<b><u>37.952</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.271	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.551.221	2.454.817
Udskudt skat		309.207	379.600
Andre tilgodehavender		184.171	1.923.048
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	7	125.007	0
Periodeafgrænsningsposter		10.380	10.380
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>3.229.257</u></b>	<b><u>4.767.845</u></b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		4.469.187	3.955.554
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b><u>4.469.187</u></b>	<b><u>3.955.554</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b><u>7.736.396</u></b>	<b><u>8.761.351</u></b>
<b>Aktiver</b>		<b><u><u>12.985.090</u></u></b>	<b><u><u>14.030.045</u></u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	8	500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		6.620.182	6.568.843
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
<b>Egenkapital</b>		<u><b>7.320.182</b></u>	<u><b>7.068.843</b></u>
Bankgæld		413.381	1.412.010
Kreditinstitutter i øvrigt		5.038.112	5.025.354
Anden gæld		167.616	523.838
Periodeafgrænsningsposter		45.799	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>5.664.908</b></u>	<u><b>6.961.202</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<u><b>5.664.908</b></u>	<u><b>6.961.202</b></u>
<b>Passiver</b>		<u><u><b>12.985.090</b></u></u>	<u><u><b>14.030.045</b></u></u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Ejerforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller under- skud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	6.568.843	0	7.068.843
Årets resultat	0	51.339	200.000	251.339
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.620.182</b>	<b>200.000</b>	<b>7.320.182</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gager og løn	317.989	276.856
Andre omkostninger til social sikring	7.444	5.023
	<b>325.433</b>	<b>281.879</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	20.000	20.000
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	93.659	(859.038)
	<b>113.659</b>	<b>(839.038)</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	55.032	54.789
Renteindtægter i øvrigt	290.110	104.576
Valutakursreguleringer	0	11.341
Dagsværdireguleringer	513.633	697.973
	<b>858.775</b>	<b>868.679</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>4. Skat af ordinært resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	70.393	318.281
Regulering vedrørende tidligere år	(110)	26
	<b>70.283</b>	<b>318.307</b>



## Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo	1.629.022	3.599.672	112.694
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.629.022</b>	<b>3.599.672</b>	<b>112.694</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(72.694)
Årets afskrivninger	0	0	(20.000)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(92.694)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.629.022</b>	<b>3.599.672</b>	<b>20.000</b>
<b>6. Finansielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo			6.545.235
<b>Kostpris ultimo</b>			<b>6.545.235</b>
Opskrivninger primo			(6.545.235)
Andel af årets resultat			11.038
Andre reguleringer			(11.038)
<b>Opskrivninger ultimo</b>			<b>(6.545.235)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>			<b>0</b>
		<u>Hjemsted</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S		Nyborg	85,00
Agro Trac A/S		Nyborg	100,00

## 7. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Selskabet har i regnskabsåret ydet lån til virksomhedsdeltagere i strid med selskabslovens bestemmelser. Udlånet er forrentet med 11 t.kr., svarende til 10,05% - 10,2% p.a. Lånet er indfriet i maj 2016 med 125 t.kr. svarende til hele udlånet.

## Noter

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>8. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære aktier	500	1.000,00	500.000
	<u>500</u>		<u>500.000</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2015 i bank er der sikkerhed i værdipapirbeholdningen og likvider.

## 10. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Ole Jørn Jensen, Nordre Skovgyde 145, 5370 Mesinge