

O. J. Jensen Erhverv A/S

Vestergade 11
5540 Ullerslev
CVR-nr. 56068813

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

Dirigent

Navn: Hans Sandager

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Resultatopgørelse for 2018 | 5 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 6 |
| Egenkapitalopgørelse for 2018 | 8 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

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

CVR-nr.: 56068813
Hjemsted: Nyborg
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Bestyrelse

Ole Jørn Jensen
Ellen Merete Harbjerg Jensen
Hans Sandager

Direktion

Ole Jørn Jensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for opfyldt.

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for de kommende regnskabsår ligeledes ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31.05.2019

Direktion

Ole Jørn Jensen

Bestyrelse

Ole Jørn Jensen

Ellen Merete Harbjerg Jensen

Hans Sandager

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

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

Vi har opstillet årsregnskabet for O. J. Jensen Erhverv A/S for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 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 31.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt finansielle investeringer.

Resultatopgørelse for 2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|---|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 32.605 | 350.015 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | (17.856) | (19.832) |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>(33.285)</u> | <u>(80.168)</u> |
| Driftsresultat | | (18.536) | 250.015 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 94.446 | (441.853) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 121.404 | 876.923 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | <u>(732.951)</u> | <u>(200.666)</u> |
| Resultat før skat | | (535.637) | 484.419 |
| Skat af årets resultat | 4 | <u>8.551</u> | <u>(48.852)</u> |
| Årets resultat | | <u>(527.086)</u> | <u>435.567</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>(527.086)</u> | <u>435.567</u> |
| | | <u>(527.086)</u> | <u>435.567</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Investeringsejendomme | | 5.070.117 | 5.208.862 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | <u>5.070.117</u> | <u>5.208.862</u> |
| | | | |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | 6 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Anlægsaktiver | | <u>5.070.117</u> | <u>5.208.862</u> |
| | | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 107 | 2.781 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 2.209.078 | 2.227.046 |
| Udskudt skat | | 268.892 | 260.354 |
| Andre tilgodehavender | | 13.470 | 39.727 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>3.942</u> | <u>3.942</u> |
| Tilgodehavender | | <u>2.495.489</u> | <u>2.533.850</u> |
| | | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.927.859</u> | <u>4.115.250</u> |
| Værdipapirer og kapitalandele | | <u>2.927.859</u> | <u>4.115.250</u> |
| | | | |
| Likvide beholdninger | | <u>202.680</u> | <u>0</u> |
| | | | |
| Omsætningsaktiver | | <u>5.626.028</u> | <u>6.649.100</u> |
| | | | |
| Aktiver | | <u>10.696.145</u> | <u>11.857.962</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>5.857.931</u> | <u>6.385.017</u> |
| Egenkapital | | <u>6.357.931</u> | <u>6.885.017</u> |
| | | | |
| Gæld til kreditinstitutter i øvrigt | | 3.925.936 | 4.591.528 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 5.384 | 0 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 267.218 | 0 |
| Anden gæld | | <u>139.676</u> | <u>381.417</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>4.338.214</u> | <u>4.972.945</u> |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>4.338.214</u> | <u>4.972.945</u> |
| | | | |
| Passiver | | <u>10.696.145</u> | <u>11.857.962</u> |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 6.385.017 | 6.885.017 |
| Årets resultat | 0 | (527.086) | (527.086) |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 5.857.931 | 6.357.931 |

Noter

| | 2018 | 2017 |
|--|----------------|----------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gager og lønninger | 34.371 | 77.141 |
| Andre omkostninger til social sikring | (1.292) | 1.641 |
| Andre personaleomkostninger | 206 | 1.386 |
| | 33.285 | 80.168 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | 0 | |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 40.145 | 40.555 |
| Dagsværdireguleringer | 0 | 748.858 |
| Øvrige finansielle indtægter | 81.259 | 87.510 |
| | 121.404 | 876.923 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger i øvrigt | 167.506 | 196.666 |
| Dagsværdireguleringer | 558.451 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 6.994 | 4.000 |
| | 732.951 | 200.666 |
| | | |
| | 2018 | 2017 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Ændring af udskudt skat | (8.538) | 48.853 |
| Regulering vedrørende tidligere år | (13) | (1) |
| | (8.551) | 48.852 |

Noter

| | Investe- rings- ejendomme kr. | Andre anlæg, drifts- materiel og inventar kr. |
|-------------------------------------|--|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | | |
| Kostpris primo | 5.228.694 | 112.694 |
| Afgange | <u>(120.889)</u> | <u>0</u> |
| Kostpris ultimo | <u>5.107.805</u> | <u>112.694</u> |
| | | |
| Af- og nedskrivninger primo | (19.832) | (112.694) |
| Årets nedskrivninger | <u>(17.856)</u> | <u>0</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(37.688)</u> | <u>(112.694)</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>5.070.117</u> | <u>0</u> |

Investeringsejendommen består af 1 ejendom indeholdende erhverv beliggende i Ullerslev samt grunde beliggende i Dalby og er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 7,5% pr. 31.12.2018 (7,5% pr. 31.12.2017). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 223 t.kr. og en formindskelse af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 255 t.kr.

| | Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr. |
|-------------------------------------|---|
| 6. Finansielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 6.545.235 |
| Afgange | <u>(6.245.235)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>300.000</u> |
| | |
| Opskrivninger primo | (6.545.235) |
| Andel af årets resultat | 77.637 |
| Andre reguleringer | (77.637) |
| Tilbageførsel ved afgang | <u>6.245.235</u> |
| Opskrivninger ultimo | <u>(300.000)</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>0</u> |

Noter

| | <u>Hjemsted</u> | <u>Rets- form</u> | <u>Ejer- andel %</u> |
|--|-----------------|-----------------------|------------------------------|
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter: | | | |
| Ejendomsselskabet Stavangervej 17 A/S | Nyborg | A/S | 85,0 |

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.070 t.kr.

Til sikkerhed for gæld pr. 31. december 2018 i bank er der sikkerhed i værdipapirbeholdningen og likvider.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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, vareforbrug og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter regnskabsårets vareforbrug målt til kostpris, reguleret for sædvanlige lagernedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

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.

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 mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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

Anvendt regnskabspraksis

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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 direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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 (omsætningsaktiver)

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.