

**SJF Udlejning ApS**  
**CVR-nr. 12526679**  
**Melvej 8**  
**5610 Assens**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Carl Johnny Bøgskov Frederiksen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

SJF Udlejning ApS

Melvej 8

5610 Assens

CVR-nr.: 12526679

Stiftet: 01.08.1988

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Carl Johnny Bøgskov Frederiksen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for SJF Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 29.04.2016

## Direktion

Carl Johnny Bøgskov Frederiksen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i SJF Udlejning ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJF Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 29.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Erik Pedersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning, investering og drift af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 668 t.kr. mod 599 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 420 t.kr. mod 370 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har primo året overtaget 40% af egne anparter. Det forventes, at kapitalen bliver besluttet nedsat på selskabets ordinære generalforsamling i 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markedsværdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedsrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### 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.

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, andre driftsindtægter, omkostninger til investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets omkostninger vedrørende investerings-ejendomme.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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 moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

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 3-5 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 ejendommens 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. Ejendommens 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### 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.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og kursreguleres årligt til dagsværdi.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgør forudbetalt leje.

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>668.490</b>	<b>599.392</b>
Andre finansielle indtægter		69	198.580
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(160.625)</u>	<u>(324.375)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>507.934</b>	<b>473.597</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.533</u>	<u>(1.143)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>510.467</b>	<b>472.454</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(90.094)</u>	<u>(102.658)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>420.373</u></b>	<b><u>369.796</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>420.373</u>	<u>369.796</u>
		<b><u>420.373</u></b>	<b><u>369.796</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsjendomme		11.329.090	11.329.090
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>11.329.090</b></u>	<u><b>11.329.090</b></u>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <u><b>11.329.090</b></u>	 <u><b>11.329.090</b></u>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <u><b>0</b></u>	 <u><b>33.765</b></u>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <u><b>0</b></u>	 <u><b>33.765</b></u>
 <b>Aktiver</b>		 <u><u><b>11.329.090</b></u></u>	 <u><u><b>11.362.855</b></u></u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		<u>1.635.062</u>	<u>1.980.196</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.835.062</u></b>	<b><u>2.180.196</u></b>
Udskudt skat		<u>732.075</u>	<u>762.607</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>732.075</u></b>	<b><u>762.607</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.979.402	7.343.109
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		609.446	0
Deposita		<u>142.200</u>	<u>192.866</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>7.731.048</u></b>	<b><u>7.535.975</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	444.176	362.434
Bankgæld		87.999	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	2.346
Gæld til tilknyttede virksomheder		243.677	237.782
Skyldig selskabsskat		120.626	118.507
Anden gæld		<u>134.427</u>	<u>163.008</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.030.905</u></b>	<b><u>884.077</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.761.953</u></b>	<b><u>8.420.052</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>11.329.090</u></b>	<b><u>11.362.855</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	200.000	1.980.196	2.180.196
Køb af egne kapitalandele	0	(765.507)	(765.507)
Årets resultat	0	420.373	420.373
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.635.062</b>	<b>1.835.062</b>

## Noter

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	6.105	4.648
Renteomkostninger i øvrigt	144.581	120.843
Øvrige finansielle omkostninger	9.939	198.884
	<b>160.625</b>	<b>324.375</b>
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	120.626	118.507
Ændring af udskudt skat	(30.532)	(15.849)
	<b>90.094</b>	<b>102.658</b>
	<b>Investerings-</b>	<b>Andre anlæg,</b>
	<b>ejendomme</b>	<b>driftsmateriel</b>
	<b>kr.</b>	<b>og inventar</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	8.210.518	20.415
Overførsler	(493)	0
Tilgange	493	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.210.518</b>	<b>20.415</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.415)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(20.415)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.118.572	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>3.118.572</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>11.329.090</b>	<b>0</b>

## Noter

	<b>Forfald inden 12 måneder 2014 kr.</b>	<b>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	362.434	361.176	6.979.402	5.456.103
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	83.000	609.446	277.446
Deposita	0	0	142.200	142.200
	<b>362.434</b>	<b>444.176</b>	<b>7.731.048</b>	<b>5.875.749</b>

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JBF Assens Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 950 t.kr. med pant i ejendommene med en bogført værdi på 11.329 t.kr.

Pengeinstituttet har stillet garantier for realkreditlån, hvor der er noteret indtrædelsesret i realkreditinstituttets panteret for 1.871.000 kr. indtil 31.12.2031 og med 250.000 kr. indtil 30.09.2018.

## 7. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JBF Assens Holding ApS, 60%

Egne anparter, 40%