

J.C.N. Ejendomme ApS

Ebberupvej 50 , 5631 Ebberup

CVR-nr. 15 56 91 07

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2017.

Dirigent: \_\_\_\_\_



**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors erklæringer .....	3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december .....	9
Balance 31. december .....	10
Noter .....	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for J.C.N. Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

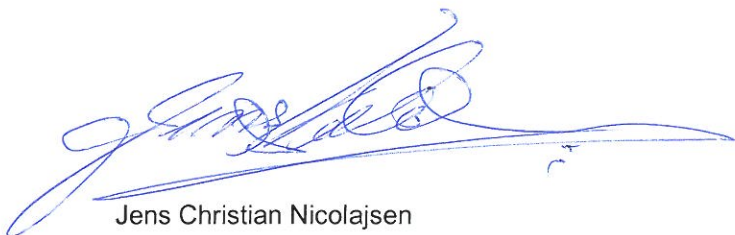
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebberup, den 5. april 2017.

**Direktion**



Jens Christian Nicolajsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til den daglige ledelse i J.C.N. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.C.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske 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 Deres 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, De 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.

Tommerup, den 5. april 2017

Revision Fyn

Registreret revisionsanpartsselskab

CVR-nr.: 31 89 64 44



Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J.C.N. Ejendomme  
ApS  
Ebberupvej 50  
5631 Ebberup

CVR-nr.: 15 56 91 07  
Etableret: 25. oktober 1991  
Hjemstedskommune: Assens  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jens Christian Nicolajsen

### Revisor

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Stationsvej 17  
5690 Tommerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af ejendomme.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Regnskabsåret 2016 udviser et årsresultat på t.kr. 1.

### **Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.C.N. Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder og er aflagt i danske kroner.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes i virksomheden, Dette vil sige for salg af vare og tjenesteydelser, når leveringen har fundet sted og risikoen er overgået til køber.

Ligeledes indregnes omkostninger i takt med, at de påføres virksomheden. Dette vil sige for køb af vare og tjenesteydelser, når leveringen har fundet sted og risikoen er overgået til virksomheden.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske byrder vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægt medtages ved forfald.

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste”

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Ved beregning af aktuel skat anvendes en skatteprocent på 22, og ved udskudt skat anvendes en skatteprocent på 22.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-75%

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostning i resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes med en skattesats på 22% og på grundlag af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.



### **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og gæld til tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provener efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>22.725</b>	<b>-14.564</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....	11.372	1.587
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b> .....	<b>11.353</b>	<b>-16.151</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender.....	0	8.173
Andre finansielle indtægter .....	130	0
1 Andre finansielle omkostninger.....	10.105	10.799
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>1.378</b>	<b>-18.778</b>
<b>Ekstraordinært resultat før skat</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat før skat</b> .....	<b>1.378</b>	<b>-18.778</b>
Skat af årets resultat .....	475	-3.844
<b>Årets resultat</b> .....	<b>903</b>	<b>-14.934</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført fra tidligere år .....	1	53.242
Årets resultat .....	903	-14.934
<b>Til disposition</b> .....	<b>904</b>	<b>38.309</b>
Udbytte for regnskabsåret.....	0	38.308
Overført til næste år .....	904	1
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>904</b>	<b>38.309</b>

## Balance 31. december

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Aktiver</b>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	312.667	314.254
2	<u>312.667</u>	<u>314.254</u>
	<u>312.667</u>	<u>314.254</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
	23.174	23.649
	1.227	1.195
	<u>24.401</u>	<u>24.844</u>
	<u>235.104</u>	<u>292.471</u>
	<u>259.505</u>	<u>317.315</u>
	<u>572.171</u>	<u>631.568</u>

## Balance 31. december

Note		<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>Passiver</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
	Overført resultat .....	904	1
3	<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b><u>125.904</u></b>	<b><u>125.001</u></b>
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter .....	412.627	430.981
	Kortfristet del af langfristet gæld .....	-19.050	-18.130
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>393.577</u></b>	<b><u>412.851</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Kortfristet del af langfristet gæld .....	19.050	18.130
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	12.500
	Anden gæld.....	21.141	24.778
	Udbytte for regnskabsåret.....	0	38.308
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>52.691</u></b>	<b><u>93.716</u></b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b><u>446.268</u></b>	<b><u>506.568</u></b>
	<b>Passiver i alt .....</b>	<b><u>572.171</u></b>	<b><u>631.568</u></b>
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

<b>1</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Renter kreditorer .....	9.808	10.491
	Renter lån.....	297	308
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt.....</b>	<b>10.105</b>	<b>10.799</b>
<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Grunde og bygninger</b>
	Kostpris primo .....		317.428
	<b>Kostpris ultimo.....</b>		<b>317.428</b>
	Af- og nedskrivninger, primo .....		3.174
	Årets af- og nedskrivninger .....		1.587
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo .....</b>		<b>4.761</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>		<b>312.667</b>
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>
			<b>I alt</b>
	Saldo primo .....	125.000	1
	Årets resultat .....	0	903
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>904</b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 412.627 er der givet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2016 udgør kr. 312.667.