



## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### FJ Trading Holding ApS

Kastholmvej 1, Osted, 4320 Lejre

CVR-nr. 19 26 63 46

### Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

(20. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling den 24/10 2016

Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE:

### **Påtegninger:**

Ledelsespåtegning ..... side 1

Den uafhængige revisors erklæringer ..... side 2 - 3

### **Ledelsesberetning m.v.:**

Selskabsoplysninger ..... side 4

Ledelsesberetning ..... side 5

### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis ..... side 6 - 9

Resultatopgørelse for 2015/2016 ..... side 10

Balance pr. 30. juni 2016 ..... side 11 - 12

Noter ..... side 13 - 16

## LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for FJ Trading Holding ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

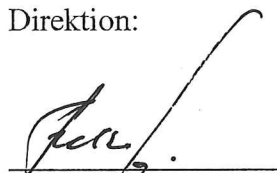
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

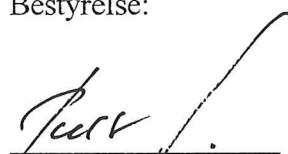
Osted, den 5. oktober 2016

Direktion:



Frits Jensen

Bestyrelse:



Frits Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

### **Til kapitalejerne i FJ Trading Holding ApS.**

#### **Påtegning på årsregnskabet:**

Vi har revideret årsregnskabet for FJ Trading Holding ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT.

### **Konklusion:**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen:**

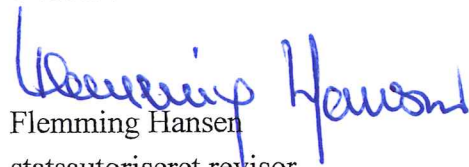
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 5. oktober 2016

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 15 27 01 44



Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER.

**Selskabet:** FJ Trading Holding ApS  
Kastholmvej 1, Osted  
4320 Lejre

CVR.nr.: 19 26 63 46  
Hjemsted: Lejre  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion:** Direktør Frits Jensen

**Bestyrelse:** Direktør Frits Jensen

**Pengeinstitut:** Danske Bank  
Stændertorvet 5  
4000 Roskilde

**Revision:** Revisionsfirmaet Flemming Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ahlgade 15-17  
4300 Holbæk

## LEDELSESBERETNING.

### **Hovedaktiviteter:**

Selskabets hovedaktivitet er værdipapirbesiddelser. Selskabet ejer endvidere udlejningsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold:**

Selskabets aktiviteter har været på niveau med 2014/2015.

Årets resultat udgør kr. 1.530.636 og anses for mindre tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for FJ Trading Holding ApS for 2015/2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-bestemmelser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling:**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

---fortsættes---



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### RESULTATOPGØRELSEN.

#### **Bruttofortjeneste:**

Bruttofortjeneste omfatter huslejeindtægter fratrukket ejendommens driftsomkostninger.

Endvidere indregnes andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til administration.

#### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttet virksomhed:**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttet virksomheds resultat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af afskrivning af goodwill.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Udbytte fra aktier indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **Skat af årets resultat:**

Årets skat, som består af årets aktuelle 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 datterselskabet FJ Trading A/S Bolig- og Institutionsinventar. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### BALANCEN.

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Materielle anlægsaktiver- fortsat:**

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på vurdering af ejendommens forventede brugstid:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger .....	40 år

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

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

#### **Finansielle anlægsaktiver:**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen efter den indre værdis metode. I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance og fradrag af eventuel afskrivning på goodwill.

#### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Værdipapirer:**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Udbytte:**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN-FORTSAT.

#### **Skyldig skat 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.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationstværdi.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

#### **Gældsforpligtelser:**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.



## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015/2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
Bruttofortjeneste .....		1.750.781	1.874
Afskrivninger .....		<u>406.792</u>	<u>338</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. ....		1.343.989	1.536
Resultat af kapitalandele i tilknyttet virksomhed .....		642.844	1.640
Andre finansielle indtægter .....		346.103	549
Finansielle omkostninger .....	1	<u>551.870</u>	<u>83</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		1.781.066	3.642
Skat af årets resultat .....	2	<u>250.430</u>	<u>470</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....		<u>1.530.636</u>	<u>3.172</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....		99.216	98
Overført til reserve for nettoopskrivninger .....		-457.156	540
Overført resultat .....		<u>1.888.576</u>	<u>2.534</u>
<u>DISPONERET I ALT</u> .....		<u>1.530.636</u>	<u>3.172</u>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
<u>AKTIVER:</u>			
Investeringsejendomme .....		<u>17.510.086</u>	<u>16.279</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....	3	<u>17.510.086</u>	<u>16.279</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		<u>5.655.512</u>	<u>6.113</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER .....	4	<u>5.655.512</u>	<u>6.113</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>23.165.598</u>	<u>22.392</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		44.975	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag .....		272.966	874
Skatteaktiv .....		27.276	25
Periodeafgrænsningsposter .....		<u>27.868</u>	<u>21</u>
TILGODEHAVENDER .....		<u>373.085</u>	<u>920</u>
VÆRDIPAPIRER .....		<u>5.395.737</u>	<u>5.604</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>958.845</u>	<u>958</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>6.727.667</u>	<u>7.482</u>
<u>AKTIVER I ALT</u> .....		<u>29.893.265</u>	<u>29.874</u>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2016.

	note	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
<b>PASSIVER:</b>			
Selskabskapital .....	5	200.000	200
Reserve for opskrivning efter indre værdis metode .....	6	5.105.512	5.562
Overført resultat .....	7	21.193.548	19.305
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	8	<u>99.216</u>	<u>98</u>
<b><u>EGENKAPITAL I ALT</u></b> .....		<u>26.598.276</u>	<u>25.165</u>
Deposita .....		495.063	468
Prioritetsgæld .....	9	<u>1.306.390</u>	<u>1.482</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>1.801.453</u>	<u>1.950</u>
Kortfristede del af langfristet gæld .....	9	173.200	174
Selskabsskat .....		112.691	957
Gæld til tilknyttede virksomheder .....		432.525	709
Anden gæld .....		<u>775.120</u>	<u>919</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>1.493.536</u>	<u>2.759</u>
<b><u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u></b> .....		<u>3.294.989</u>	<u>4.709</u>
<b><u>PASSIVER I ALT</u></b> .....		<u>29.893.265</u>	<u>29.874</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v. ....	10		
Pantsætninger og eventualforpligtelser .....	11		

## NOTER.

	2015/2016	2014/2015 i
	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
<u>Note 1. Finansielle omkostninger:</u>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder .....	2.657	12
Andre finansielle omkostninger .....	<u>549.213</u>	<u>71</u>
	<u>551.870</u>	<u>83</u>
 <u>Note 2. Skat af årets resultat:</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	252.406	462
Regulering af udskudt skat .....	<u>-1.976</u>	<u>8</u>
	<u>250.430</u>	<u>470</u>
 <u>Note 3. Materielle anlægsaktiver:</u>		Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1. juli 2015 .....		18.919.123
Årets tilgang .....		1.637.792
Årets afgang .....		<u>0</u>
Kostpris pr. 30. juni 2016 .....		<u>20.556.915</u>
 Afskrivninger pr. 1. juli 2015 .....		2.640.037
Afskrivninger vedrørende årets afgang .....		0
Årets afskrivninger .....		<u>406.792</u>
 Afskrivninger pr. 31. december 2016 .....		<u>3.046.829</u>
 Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 .....		<u>17.510.086</u>

## NOTER.

	Kapital- andele i tilknyttede virksomheder
<u>Note 4. Finansielle anlægsaktiver:</u>	
Anskaffelsessum pr. 1. juli 2015 .....	550.000
Tilgang .....	0
Afgang .....	<u>0</u>
Anskaffelsessum pr. 30. juni 2016 .....	<u>550.000</u>
Værdiregulering pr. 1. juli 2015 .....	5.562.668
Årets resultatandele .....	642.844
Udbytte .....	<u>-1.100.000</u>
Værdireguleringer pr. 30. juni 2016 .....	<u>5.105.512</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni 2016 .....	<u>5.655.512</u>

<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</b>	<u>Ejerandel</u>	Årets resultat kr.	Egen- kapital kr.
FJ Trading A/S Bolig- og Institutionsinventar, Osted	<u>55%</u>	<u>1.168.806</u>	<u>10.282.750</u>

	2015/2016 kr.	2014/2015 i 1.000 kr.
<u>Note 5. Selskabskapital:</u>		
Selskabskapital pr. 1. juli 2015 .....	200.000	200
Årets tilgang .....	0	0
Årets afgang .....	<u>0</u>	<u>0</u>
Selskabskapital pr. 30. juni 2016 .....	<u>200.000</u>	<u>200</u>

Selskabskapitalen består af 200 kapitalandele a nominelt kr. 1.000. Ingen af andelenes er tillagt særlige rettigheder.



NOTER.

	2015/2016	2014/2015 i
<u>Note 6. Reserve for opskrivning efter indre værdis metode:</u>	<u>kr.</u>	<u>1.000 kr.</u>
Saldo pr. 1. juli 2015 .....	5.562.668	5.022
Overført i henhold til resultatdisponering .....	<u>-457.156</u>	<u>540</u>
	<u>5.105.512</u>	<u>5.562</u>
 <u>Note 7. Overført resultat:</u>		
Saldo pr. 1. juli 2015 .....	19.304.972	16.771
Overført i henhold til resultatdisponering .....	<u>1.888.576</u>	<u>2.534</u>
	<u>21.193.548</u>	<u>19.305</u>
 <u>Note 8. Foreslået udbytte for regnskabsåret:</u>		
Saldo pr. 1. juli 2015 .....	97.843	96
Udbetalt udbytte i 2015/2016 .....	-97.843	-96
Foreslået udbytte for regnskabsåret 2015/2016 .....	<u>99.216</u>	<u>98</u>
	<u>99.216</u>	<u>98</u>
 <u>Note 9. Prioritetsgæld:</u>		
Prioritetsgæld .....	1.479.590	1.656
- heraf afdrag inden for 1 år .....	<u>173.200</u>	<u>174</u>
 Langfristede gældsforpligtelser .....	<u>1.306.390</u>	<u>1.482</u>
 Prioritetsgæld der forfalder efter 5 år .....	<u>606.000</u>	<u>778</u>

## NOTER.

### Note 10. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.:

Selskabet er sambeskattet med datterselskabet i koncernen og hæfter solidarisk for danske selskabsskatter og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

### Note 11. Pantsætninger og eventualforpligtelser:

Til sikkerhed for selskabets samt datterselskabets mellemværender med Danske Bank er lyst ejerpantebrev nom. kr. 2.120.000 i Terrasserne 110. Der er endvidere lyst ejerpantebreve nom. kr. 1.600.000 og nom. kr. 670.700 i Kastholmvej 1. Ejerpantebrevene i Kastholmvej 1 er i eget behold.

Der er endvidere stillet ulimiteret selvskyldnerkaution for datterselskabs mellemværende med Danske Bank. Gælden udgør kr. 0 pr. 30. juni 2016.

Til sikkerhed for andel i ejerforeningernes udgifter m.v. er lyst pant med kr. 10.000 i Terrasserne 110, kr. 20.000 i Rumæniensgade 4 samt kr. 10.000 i Stisager 50.

