

John F. Ejendomsselskab og Handel ApS  
Baldershøj 30  
2635 Ishøj

CVR-nr: 20 03 99 73

*ÅRSRAPPORT*  
*1. oktober 2015 - 30. september 2016*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25 / 1 2017

---

Dirigent

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

**Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Noter	16

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ishøj, den 3 / 11 2016

**Direktion**

Michael Dam

John O. Frederiksen

**Til kapitalejerne i John F. Ejendomsselskab og Handel ApS**  
**Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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**

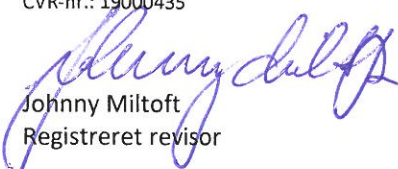
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

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

Brøndby, den 3 / 11 2016

**TimeVision Brøndby**  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 19000435

  
Johnny Miltoft  
Registreret revisor

---

**Selskabet** John F. Ejendomsselskab og Handel ApS  
Baldershøj 30  
2635 Ishøj

Telefon: 43 35 06 06  
CVR-nr.: 20 03 99 73

**Direktion** Michael Dam  
John O. Frederiksen

**Revisor** TimeVision Brøndby  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
Park Alle 295, 2. sal  
2605 Brøndby

---

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været investering i ejendomme med henblik på udlejning og/eller salg.

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Opførelsen af 2 nye bygninger omtalt i sidste års beretning har været udlejet i 2015/16. En ejendom er afhændet med virkning pr. 30. september 2016.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

**Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse forventer en fortsat positiv indtjening for de kommende år.

## GENERELT

Årsregnskabet for John F. Ejendomsselskab og Handel ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme var tidligere indregnet før Bruttoresultatet i resultatopgørelsen.

I indeværende regnskabsår er klassifikationen af dagsværdireguleringer af investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme ændret. Dagsværdireguleringer indregnes ikke længere før Bruttoresultatet, men før finansielle poster.

Ændringen medfører ikke ændringer i resultat eller egenkapital, eftersom der alene er tale om en tilpasning af klassifikationen i resultatopgørelsen, der efter ændringen vurderes at give et bedre retvisende billede.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hen-satte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten 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”.

**Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

**Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

**Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

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 gæld, amortisering af realkreditlån.

**Skat af årets resultat**

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

**Skat****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret



med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ændringer i dagsværdien indregnes i egenkapitalen under posten "Reserve for opskrivninger".

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Egenkapital**

##### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger, til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>88.043</b>	<b>-118</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	234.747	963
Andre finansielle indtægter	5.000	0
Andre finansielle omkostninger	-192.982	-210
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>134.808</b>	<b>635</b>
Skat af årets resultat	50.500	1
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>185.308</b>	<b>636</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til øvrige reserver	-329.400	203
Overført resultat	514.708	433
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>185.308</b>	<b>636</b>

## AKTIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
Grunde og bygninger	7.018.817	9.900
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.018.817</b>	<b>9.900</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>7.018.817</b>	<b>9.900</b>
Råvarer og hjælpematerialer	4.000	4
<b>Varebeholdninger</b>	<b>4.000</b>	<b>4</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	48.286	0
Andre tilgodehavender	6.195	11
Periodeafgrænsningsposter	26.100	18
<b>Tilgodehavender</b>	<b>80.581</b>	<b>29</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>3.309.208</b>	<b>51</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>3.393.789</b>	<b>84</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.412.606</b>	<b>9.984</b>

## PASSIVER

	2016 DKK	2015 TDKK
Virksomhedskapital	125.000	125
Reserve for opskrivninger	2.472.600	2.802
Overført resultat	621.618	107
<b>2 EGENKAPITAL</b>	<b>3.219.218</b>	<b>3.034</b>
Hensættelse til udskudt skat	590.300	640
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b>	<b>590.300</b>	<b>640</b>
Prioritetsgæld	3.512.892	1.200
Deposita	72.000	66
Gæld til associerede virksomheder	1.100.000	1.100
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.684.892</b>	<b>2.366</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	90.974	30
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0
Gæld til associerede virksomheder	1.827.222	3.914
Anden gæld	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.918.196</b>	<b>3.944</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>6.603.088</b>	<b>6.310</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.412.606</b>	<b>9.984</b>
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

			2015/16 DKK	2014/15 TDKK
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>				
Virksomhedens hovedaktivitet omfatter handel med fast ejendom og udlejning af fast ejendom.				
<b>2 Egenkapital</b>	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger	2.802.000	-329.400	0	2.472.600
Overført resultat	106.910	0	514.708	621.618
	<u>3.033.910</u>	<u>-329.400</u>	<u>514.708</u>	<u>3.219.218</u>
Udvikling i virksomhedskapitalen indenfor de sidste 5 år				
Saldo start				125.000
				<u>125.000</u>
Aktiekapitalen er fordelt således:				
125 x anparter á nom. 1.000				125.000
				<u>125.000</u>
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		Restgæld 30/9 2016	Dagsværdi 30/9 2016	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld		3.512.892	3.512.892	1.790.416
Deposita		72.000	72.000	72.000
Gæld til associerede virksomheder		1.100.000	1.100.000	1.100.000
		<u>4.684.892</u>	<u>4.684.892</u>	<u>2.962.416</u>

## NOTER

---

	2016	2015
	DKK	TDKK
<b>4 Eventualposter mv.</b>		
Ingen.		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for prioritetsgæld, er der afgivet pant i virksomhedens ejendomme. Prioritetsgælden udgør DKK 3,5 mio. Ejendommene er på balancedagen målt og indregnet til DKK 7,0 mio.		
Der er tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med i alt DKK 9,1 mio. Ejerpantebrevene henligger hos virksomheden.		