

J & J Udlejningsejendomme ApS**Holmhuse 24****7860 Spøttrup****CVR-nummer 21667587****Årsrapport****1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Den 30. november 2016



Jens Nørgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Aktiver | 6 |
| Passiver | 7 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |

Selskabsoplysninger

Selskab

J & J Udlejningsejendomme ApS
Holmhuse 24
7860 Spøttrup

Telefon: 86258947
CVR-nummer: 21667587
Regnskabsperiode: 1. juli 2015 - 30. juni 2016

Direktion

Jens Nørgaard
Jens Kristensen

Revisor

Dansk Revision Skive
Registreret revisionsaktieselskab
Reservevej 79
7800 Skive

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for J & J Udlejningsejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, 29. november 2016

Direktionen:


Jens Nørgaard


Jens Kristensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i J & J Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J & J Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 selskabets 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, selskabets 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.

Skive, 29. november 2016

Dansk Revision Skive

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 25172795


Lars Astrup

Registreret revisor

| | | 2015/16 | 2014/15 |
|------|--|----------------|------------|
| Note | Resultatopgørelse | DKK | 1.000 DKK |
| | Perioden 1. juli - 30. juni | | |
| | Bruttofortjeneste | 244.619 | 154 |
| 1 | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 514 | 350 |
| | Finansielle omkostninger | -54.603 | -59 |
| 2 | Skat af årets resultat | -41.935 | 7 |
| | Årets resultat | 148.596 | 451 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Foreslået udbytte | 100.000 | 0 |
| | Overført resultat | 48.596 | 451 |
| | Resultatdisponering i alt | 148.596 | 451 |

| Note | Balance | 2015/16 DKK | 2014/15 1.000 DKK |
|-----------------------------|---|------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. juni | | | |
| | Investeringsejendomme | 5.200.000 | 5.200 |
| | Materielle anlægsaktiver | 5.200.000 | 5.200 |
| | Anlægsaktiver i alt | 5.200.000 | 5.200 |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 3.900 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | 4.012 | 4 |
| | Tilgodehavender | 7.912 | 4 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 7.912 | 4 |
| | Aktiver i alt | 5.207.912 | 5.204 |

| Note | Balance | 2015/16 DKK | 2014/15 1.000 DKK |
|------|---|------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. juni | | |
| | Virksomhedskapital | 125.000 | 125 |
| | Overført resultat | 1.947.740 | 1.899 |
| | Foreslået udbytte | 100.000 | 0 |
| 3 | Egenkapital i alt | 2.172.740 | 2.024 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 362.773 | 360 |
| | Hensatte forpligtelser | 362.773 | 360 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 2.350.879 | 2.477 |
| | Selskabsskat | 34.424 | 0 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 2.385.303 | 2.477 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 95.500 | 94 |
| | Kreditinstitutter | 70.327 | 114 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 109.275 | 96 |
| | Selskabsskat | 7.881 | 27 |
| | Anden gæld | 4.112 | 12 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 287.096 | 343 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 3.035.172 | 3.180 |
| | Passiver i alt | 5.207.912 | 5.204 |
| 4 | Hovedaktivitet | | |
| 5 | Eventualforpligtelser | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2015/16 | 2014/15 | | |
|---|------------------|-----------------|------------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | | |
| 1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 0 | 366 | | |
| Dagsværdiregulering af gæld | 514 | -17 | | |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme i alt | 514 | 350 | | |
| 2 Skat af årets resultat | | | | |
| Skat af årets resultat | 39.424 | 20 | | |
| Regulering af udskudt skat | 2.511 | -27 | | |
| Skat af årets resultat i alt | 41.935 | -7 | | |
| 3 Egenkapital | Virksom- | Overført | Foreslået | I alt |
| | hedskapi- | resultat | udbytte | |
| | tal | | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Saldo primo | 125 | 1.899 | 0 | 2.024 |
| Årets resultat | 0 | 49 | 100 | 149 |
| Egenkapital ultimo | 125 | 1.948 | 100 | 2.173 |
| Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf. | | | | |
| 4 Hovedaktivitet | | | | |
| Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af selskabets ejendomme. | | | | |
| 5 Eventualforpligtelser | | | | |
| Ingen. | | | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommene med nom. DKK 1.400.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 5.200.000. | | | | |

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi. Den resultatmæssige påvirkning af ændringen anses for værende ubetydelig.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 - 10 år | 0% |

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom. Afkastkravet er fastsat som følgende:

Aarhus: 5 %

Skive: 7,1 %

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.