

# **FFJ Ejendomme ApS**

**Hornevej 13, 2770 Kastrup**

**CVR-nr. 25 82 05 68**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. december 2016.

---

Frank Jensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for FFJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

Kastrup, den 15. december 2016

### **Direktion**

Finn Jensen

### **Bestyrelse**

Finn Jensen

Frank Jensen

Jørn Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **Til kapitalejerne i FFJ Ejendomme ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FFJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### **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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 15. december 2016

### **BRANDT** **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	FFJ Ejendomme ApS Hornevej 13 2770 Kastrup
	CVR-nr.: 25 82 05 68 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Finn Jensen Frank Jensen Jørn Jensen
<b>Direktion</b>	Finn Jensen
<b>Revision</b>	BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
<b>Bankforbindelse</b>	Nordea Bank, Lyngby Hovedgade 96, 2800 Kgs. Lyngby
<b>Modervirksomhed</b>	FFJ Holding ApS

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for FFJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

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

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Personaleomkostninger**

#### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

#### **Finansielle anlægsaktiver**

##### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til en salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter FFJ Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-46.095</b>	<b>-127.316</b>
Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>-952</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-46.095</b>	<b>-128.268</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	-2.128	1.224
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-54.403</u>	<u>-225.934</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-102.626</b>	<b>-352.978</b>
Skat af årets resultat	<u>22.578</u>	<u>82.950</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>-80.048</b>	<b>-270.028</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	<u>-80.048</u>	<u>-270.028</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-80.048</b>	<b>-270.028</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	3.033.902	2.796.200
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.033.902</u>	<u>2.796.200</u>
4	Andre værdipapirer og kapitalandele	23.511	20.072
	Andre tilgodehavender	87.840	13.461
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>111.351</u>	<u>33.533</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.145.253</u></b>	<b><u>2.829.733</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	76.507
	Tilgodehavende selskabsskat	0	82.950
	Andre tilgodehavender	8.823	0
	Tilgodehavender i alt	<u>8.823</u>	<u>159.457</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.401</u>	<u>27.744</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>16.224</u></b>	<b><u>187.201</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.161.477</u></b>	<b><u>3.016.934</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	625.000	626.000
6	Reserve for opskrivninger	311.144	311.144
7	Overført resultat	1.042.325	1.121.372
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.978.469</u></b>	<b><u>2.058.516</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	65.182	87.760
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>65.182</u></b>	<b><u>87.760</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Kreditinstitutter i øvrigt	134.362	166.933
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>134.362</u>	<u>166.933</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	35.600	35.700
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder	925.365	643.907
	Anden gæld	-1	1.618
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>983.464</u>	<u>703.725</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.117.826</u></b>	<b><u>870.658</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>3.161.477</u></b>	<b><u>3.016.934</u></b>
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>10 Eventualposter</b>			
<b>11 Nærtstående parter</b>			

**Noter**


---

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år betået i investering og udlejning af ejendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	35.168	23.327
Andre finansielle omkostninger	19.235	202.607
	<u><b>54.403</b></u>	<u><b>225.934</b></u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	2.397.295	2.355.719
Tilgang i årets løb	237.703	41.577
<b>Kostpris 30. juni</b>	<u><b>2.634.998</b></u>	<u><b>2.397.296</b></u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	398.904	440.481
Årets regulering til dagsværdi	0	-41.577
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<u><b>398.904</b></u>	<u><b>398.904</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u><b>3.033.902</b></u>	<u><b>2.796.200</b></u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af koncernens forventning til forrentningen af investeringsejendommene.

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli	729.249	721.650
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>729.249</u></b>	<b><u>721.650</u></b>
Nedskrivninger 1. juli	-701.578	-516.650
Årets nedskrivninger	-4.160	-184.928
<b>Nedskrivninger 30. juni</b>	<b><u>-705.738</u></b>	<b><u>-701.578</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>23.511</u></b>	<b><u>20.072</u></b>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli	626.000	626.000
Overført fra frie reserver	-1.000	0
	<b><u>625.000</u></b>	<b><u>626.000</u></b>
<b>6. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. juli	311.144	336.968
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-32.431
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	6.607
	<b><u>311.144</u></b>	<b><u>311.144</u></b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli	1.121.373	1.391.400
Årets overførte overskud eller underskud	-80.048	-270.028
Regulering virksomhedskapital tidligere år	1.000	0
	<b><u>1.042.325</u></b>	<b><u>1.121.372</u></b>

## Noter

			30/6 2016	30/6 2015
<b>8. Gældsforpligtelser</b>	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2016</b>	<b>Gæld i alt 30/6 2015</b>
Kreditinstitutter i øvrigt	35.600	1.500	169.962	202.633
	<b>35.600</b>	<b>1.500</b>	<b>169.962</b>	<b>202.633</b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 210 t.kr., heraf er ejerpantebrev på t.kr. 200 givet til sikkerhed for bankgæld, mens t.kr. 10 er givet til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.496 pr. stausdagen.

Selskabet har stillet kaution for tilknyttede virksomheders bankgæld og garantier for i alt 3.420. Tilknyttede virksomheders bankgæld og garantier udgør den 30.06.2016 henholdsvis t.kr. 2.323 og t.kr. 14.

## 10. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FFJ Holdig ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## 11. Nærtstående parter

### Ejerforhold

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

FFJ Holding ApS, Hornevej 13, 2770 Katrup