

FFJ Ejendomme ApS

Hornevej 13, 2770 Kastrup

CVR-nr. 25 82 05 68

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. oktober 2017.

Frank Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 29. september 2017

Direktion

Finn Jensen

Bestyrelse

Finn Jensen

Frank Jensen

Jørn Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FFJ Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FFJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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 uafhængige revisors erklæringer

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 29. september 2017

BRANDT **Statsautoriseret Revisionspartnerselskab**

CVR-nr. 25 49 21 45

Uffe Nikolajsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 15.421 kr. mod -46.095 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -26.318 kr. mod -80.048 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt 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.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav fastsat af koncernen. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til salgsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Bruttofortjeneste	15.421	-46.095
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	113	-2.128
Andre finansielle indtægter	857	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-50.132	-54.403
Resultat før skat	-33.741	-102.626
Skat af årets resultat	7.423	22.578
Årets resultat	-26.318	-80.048
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-26.318	-80.048
Disponeret i alt	-26.318	-80.048

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	3.033.902	3.033.903
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.033.902</u>	<u>3.033.903</u>
3	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.368	23.511
	Andre tilgodehavender	87.953	87.840
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>112.321</u>	<u>111.351</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.146.223</u>	<u>3.145.254</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	21.855	0
	Andre tilgodehavender	0	8.823
	Periodeafgrænsningsposter	14.850	0
	Tilgodehavender i alt	<u>36.705</u>	<u>8.823</u>
	Likvide beholdninger	<u>18.695</u>	<u>7.401</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>55.400</u>	<u>16.224</u>
	Aktiver i alt	<u>3.201.623</u>	<u>3.161.478</u>

Balance 30. juni

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	625.000	625.000
5 Reserve for opskrivninger	311.144	311.144
6 Overført resultat	1.916.007	1.042.325
Egenkapital i alt	<u>2.852.151</u>	<u>1.978.469</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	75.542	65.182
Hensatte forpligtelser i alt	<u>75.542</u>	<u>65.182</u>
Gældsforpligtelser		
Kreditinstitutter i øvrigt	96.038	134.362
Langfristede gældsforpligtelser i alt	96.038	134.362
Kortfristet del af langfristet gæld	38.600	35.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	106.521	925.365
Selskabsskat	5.769	0
Anden gæld	4.502	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	177.892	983.465
Gældsforpligtelser i alt	<u>273.930</u>	<u>1.117.827</u>
Passiver i alt	<u>3.201.623</u>	<u>3.161.478</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	37.853	35.168
Andre finansielle omkostninger	<u>12.279</u>	<u>19.235</u>
	<u>50.132</u>	<u>54.403</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli	2.634.998	2.397.296
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>237.703</u>
Kostpris 30. juni	<u>2.634.998</u>	<u>2.634.999</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli	<u>398.904</u>	<u>398.904</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni	<u>398.904</u>	<u>398.904</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>3.033.902</u>	<u>3.033.903</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 forrentning af investeringsejendommene.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
3. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. juli	729.249	729.249
Kostpris 30. juni	<u>729.249</u>	<u>729.249</u>
Nedskrivninger 1. juli	-705.738	-701.578
Årets nedskrivninger	857	-4.160
Nedskrivninger 30. juni	<u>-704.881</u>	<u>-705.738</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>24.368</u>	<u>23.511</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli	625.000	626.000
Overført fra frie reserver	0	-1.000
	<u>625.000</u>	<u>625.000</u>
5. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. juli	311.144	311.144
	<u>311.144</u>	<u>311.144</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli	1.042.325	1.121.373
Årets overførte overskud eller underskud	-26.318	-80.048
Tilskud fra modervirksomhed	900.000	0
Regulering virksomhedskapital tidligere år	0	1.000
	<u>1.916.007</u>	<u>1.042.325</u>

Noter

			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30/6 2017	Gæld i alt 30/6 2016
Kreditinstitutter i øvrigt	<u>38.600</u>	<u>0</u>	<u>134.638</u>	<u>169.962</u>
	<u>38.600</u>	<u>0</u>	<u>134.638</u>	<u>169.962</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 97 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 1.496 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve 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 3.182. Tilknyttede virksomheders bankgæld og garantier udgør den 30.06.2017 henholdsvis t.kr. 1.798 og t.kr. 14.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med FFJ Holdig ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.