

J og J Ejendomme ApS

Bogfinkevej 12

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 31495334

Årsrapport for 2016

9. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 24. maj 2017

Johnny Dahlgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

J og J Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	J og J Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Direktion	Johnny Dahlgaard Hansen John Jensen
Revisor	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
Kontaktpersoner	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
Advokat	ADVONORD Østergade 21 9690 Fjerritslev
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Bredgade 144 7760 Hurup Thy

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 335.250, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 9.323.405, og en egenkapital på kr. 1.992.279. Resultatet er tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

J og J Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for J og J Ejendomme 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. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 24. maj 2017

Direktion

Johnny Dahlggaard Hansen

John Jensen

J og J Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i J og J Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J og J Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, hoved-/nøgletaloversigt og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Thisted, den 24. maj 2017

REVIKON

Registreret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard
Registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for J og J Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til amortiseret kostpris, svarende til lånets nominelle værdi på balancedagen. Tidligere blev finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnet til dagsværdi, svarende til lånets kontantværdi på balancedagen,

Selskabet har valgt at indregne finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, da dette er i overensstemmelse med Årsregnskabslovens hovedregel og anses for god praksis.

Sammenligningstal vedrørende praksisændringen er tilpasset. Praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo.

Ændringen medfører ingen påvirkning på årets resultat og selskabets balancesum. Ændringen medfører, at selskabets egenkapital forøges primo med 83 tkr. og ultimo med 0 tkr.

Herudover er anvendt regnskabspraksis uændret.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs. Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Generelt

Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden

J og J Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende personale, administration, andre omkostninger m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Renter, der kan henføres direkte til den enkelte ejendom, er indregnet i resultatopgørelsen for den enkelte ejendom.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		403.840	396.488
Personaleomkostninger	1	-2.700	-2.600
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		81.625	0
Driftsresultat		482.765	393.888
Finansielle omkostninger		-60.690	-78.634
Resultat før skat		422.075	315.254
Skat af årets resultat	2	-86.825	-67.877
Årets resultat		335.250	247.377
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		335.250	247.377
Resultatdisponering		335.250	247.377

J og J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>9.315.000</u>	<u>8.985.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.315.000</u>	<u>8.985.000</u>
Anlægsaktiver		<u>9.315.000</u>	<u>8.985.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.405</u>	<u>3.823</u>
Tilgodehavender		<u>8.405</u>	<u>5.823</u>
Omsætningsaktiver		<u>8.405</u>	<u>5.823</u>
Aktiver		<u>9.323.405</u>	<u>8.990.823</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	1.867.279	1.532.029
Egenkapital		1.992.279	1.657.029
Hensættelser til udskudt skat		119.641	92.920
Hensatte forpligtelser		119.641	92.920
Gæld til realkreditinstitutter		5.230.292	5.511.812
Langfristede gældsforpligtelser	5	5.230.292	5.511.812
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		272.433	155.675
Gæld til banker		489.611	443.615
Modtagne forudbetalinger fra kunder		221.466	254.313
Leverandører af varer og tjenesteydelser		153.729	18.768
Gæld til associerede virksomheder		214.242	206.002
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		629.712	643.615
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	7.074
Kortfristede gældsforpligtelser		1.981.193	1.729.062
Gældsforpligtelser		7.211.485	7.240.874
Passiver		9.323.405	8.990.823
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2016	2015
1. Personalemkostninger		
Lønninger		
Lønninger	2.700	2.600
	<u>2.700</u>	<u>2.600</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	60.104	68.009
Regulering hensættelse udskudt skat	26.721	-132
	<u>86.825</u>	<u>67.877</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.757.046	8.737.046
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	248.375	20.000
Kostpris ultimo	<u>9.005.421</u>	<u>8.757.046</u>
Dagsværdireguleringer primo	227.954	227.954
Årets reguleringer	81.625	0
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>309.579</u>	<u>227.954</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.315.000</u>	<u>8.985.000</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 6,5% - 7,5% på udlejningsejendomme og 9,5% - 10% på udlejningsejerlejligheder.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

4. Overført resultat

Saldo primo	1.532.029	1.284.652
Årets tilgang	335.250	247.377
Saldo ultimo	<u>1.867.279</u>	<u>1.532.029</u>

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.230.292	272.433	3.975.282
	<u>5.230.292</u>	<u>272.433</u>	<u>3.975.282</u>

Noter

2016

2015

6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.592 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.315 tkr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 490 tkr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.