

## **J og J Ejendomme ApS**

Bogfinkevej 12

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 31495334

### **Årsrapport for 2017**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29. maj 2018

---

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

<b>Virksomheden</b>	J og J Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	John Jensen, Direktør Johnny Dahlgaard Hansen, Direktør
<b>Revisor</b>	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
<b>Pengeinstitut</b>	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 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 75.465, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 9.208.330, og en egenkapital på kr. 2.067.745.

### 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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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 29. maj 2018

### Direktion

John Jensen  
Direktør

Johnny Dahlgaard Hansen  
Direktør

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 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 29. maj 2018

**REVIKON**

**Registreret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard  
Registreret revisor  
mne17140

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for J og J Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. 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 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

#### 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.

## 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.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

## Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Forklaring af nøgletal

Hoved- og nøgletal er opgjort efter Finansanalytikerforeningens "Anbefalinger og Nøgletal".

**Resultatopgørelse**

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>518.687</b>	<b>489.818</b>
Personaleomkostninger	1	-2.700	-2.700
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-141.813	81.625
<b>Driftsresultat</b>		<b>374.174</b>	<b>568.743</b>
Finansielle omkostninger		-286.628	-146.668
<b>Resultat før skat</b>		<b>87.546</b>	<b>422.075</b>
Skat af årets resultat	2	-12.081	-86.825
<b>Årets resultat</b>		<b>75.465</b>	<b>335.250</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		75.465	335.250
<b>Resultatdisponering</b>		<b>75.465</b>	<b>335.250</b>

J og J Ejendomme ApS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	<u>9.200.000</u>	<u>9.315.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.200.000</u>	<u>9.315.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>9.200.000</u>	<u>9.315.000</u>
Periodeafgrænsningsposter		<u>8.330</u>	<u>8.405</u>
Tilgodehavender		<u>8.330</u>	<u>8.405</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>8.330</u>	<u>8.405</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.208.330</u>	<u>9.323.405</u>

## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	4	1.942.745	1.867.279
<b>Egenkapital</b>		<b>2.067.745</b>	<b>1.992.279</b>
Hensættelser til udskudt skat		83.982	119.641
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>83.982</b>	<b>119.641</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.690.044	5.230.292
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.690.044</b>	<b>5.230.292</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		272.534	272.433
Gæld til banker		57.285	489.611
Modtagne forudbetalinger fra kunder		263.878	221.466
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.022	153.729
Gæld til associerede virksomheder		0	214.242
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		758.840	629.712
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.366.559</b>	<b>1.981.193</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.056.603</b>	<b>7.211.485</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.208.330</b>	<b>9.323.405</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2017	2016
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.700	2.700
	<u>2.700</u>	<u>2.700</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	47.740	60.104
Regulering hensættelse udskudt skat	-35.659	26.721
	<u>12.081</u>	<u>86.825</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	9.005.421	8.757.046
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	26.813	248.375
Kostpris ultimo	<u>9.032.234</u>	<u>9.005.421</u>
Dagsværdireguleringer primo	309.579	227.954
Årets reguleringer	-141.813	81.625
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>167.766</u>	<u>309.579</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.200.000</u>	<u>9.315.000</u>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 7,5% på udlejningsejendomme og 8,5% 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	1.867.280	1.532.029
Årets tilgang	75.465	335.250
Saldo ultimo	<u>1.942.745</u>	<u>1.867.279</u>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.690.044	272.534	4.635.637
	<u>5.690.044</u>	<u>272.534</u>	<u>4.635.637</u>

Noter

2017

2016

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.034 tkr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 9.200 tkr.

Til sikkerhed for gæld til banker, 57 tkr., er der udstedt ejerpantebreve på i alt 1.200 tkr., der giver pant i ovenstående investeringsejendomme.