

FJ EJENDOMME LUNDERSKOV ApS

Rolles Møllevej 43
6640 Lunderskov

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/04/2018

Jesper Püsse Sørensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5 |
|---|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden FJ EJENDOMME LUNDERSKOV ApS
Rolles Møllevvej 43
6640 Lunderskov

CVR-nr: 32088546
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Ledelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for FJ Ejendomme Lunderskov ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssigt, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er at drive udlejningsvirksomhed, holdingselskab, samt al virksomhed, som efter ledelsens skøn er beslægtet hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

På baggrund af fuld udlejning af ejendomme og de forventninger, vurderer selskabets ledelse, at selskabets overskud forventes positiv ved udgang af 2018, Ledelsen har på denne baggrund vurderet, at regnskabet aflægges efter going concernprincipper.

Selskabets dattervirksomhed FJ Udlejning ApS, ejerandel 100 %, på baggrund af den nuværende tilgang og stabilisering af kunder, samt de forventninger til fremtiden, vurderer selskabets ledelse, at selskabets overskud forventes at være positiv ved udgangen af 2018, selskabet eneste aktivitet er regulering til datterselskabs egenkapital.

Holdingselskabet opfylder betingelserne for at udlade koncenregnskab jf. Regnskabslovens 110

Ledelsen har på denne baggrund vurderet, at årsregnskabet aflægges efter going concernprincipper.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har besluttet, at regnskabet ikke skal revideres fremover, selskabet opfylder betingelserne herfor

Årsregnskabets indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23/04/2018

Direktion

Jesper Prusse Sørensen
Direktør

Frank Landmark
Direktør

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i FJ Ejendomme Lunderskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FJ Ejendomme Lunderskov ApS for regnskabsåret 1. januar – 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 Etiske 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 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.

Kolding, 23/04/2018

Bjarne Degerth , mne17058
Registreret revisor
Registreret revisor Bjarne Degerth
CVR: 92943453

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Bruttofortjene eller bruttotab

Under henvisning til Regnskabslovens § 32. Har virksomheden ønsket at sammendrage poster og i stedet indføre en post benævnt »Bruttofortjeneste« eller »Brutto-tab«:

Andre eksterne omkostninger

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

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

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

Investeringsejendomme måles til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalisering af investeringsejendommens forventede fremtidige afkast. Afkastprocenten er fastlagt ud fra ejendommens beliggenhed, størrelse og vedligeholdelsesstand.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, omkostningsføres i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger (indgår i bruttofortjenesten).

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 værdiansættelse til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Andre driftsaktiver afskrives over den forventede levetid.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld, bankgæld m.m. vedrørende investeringsejendommene måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles disse gældsforpligtelser til dagsværdi (kursværdi).

Ændringen i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Kurstab på lån".

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|------------------|
| Bruttoresultat | | 687.696 | 840.573 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -10.349 | -8.399 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 677.347 | 832.174 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -5.375.714 | 3.213.724 |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -245.463 | -131.474 |
| Ordinært resultat før skat | | -4.943.830 | 3.916.982 |
| Skat af årets resultat | 1 | 1.009.338 | -824.807 |
| Årets resultat | | -3.934.492 | 3.092.175 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen | | 103.400 | 76.000 |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | -5.375.714 | 3.216.282 |
| Overført resultat | | 1.337.822 | -200.107 |
| I alt | | -3.934.492 | 3.092.175 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 10.307.078 | 15.217.995 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 38.747 | 29.596 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 10.345.825 | 15.247.591 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.345.825 | 15.220.930 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 226.092 | 271.092 |
| Andre tilgodehavender | | 17.682 | 34.523 |
| Tilgodehavender i alt | | 243.774 | 305.615 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 243.774 | 305.615 |
| Aktiver i alt | | 10.589.599 | 15.526.545 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 125.000 | 125.000 |
| Andre reserver | | 176.536 | 5.628.911 |
| Overført resultat | | 2.064.347 | 521.334 |
| Forslag til udbytte | | 103.400 | 76.000 |
| Egenkapital i alt | | 2.469.283 | 6.324.584 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 726 | 1.231.516 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 726 | 1.231.516 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 6.770.745 | 7.194.845 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 2 | 6.770.745 | 7.194.845 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 144.986 | 140.211 |
| Gæld til banker | | 632.260 | 76.919 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 36.824 | 12.780 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 66.398 | 26.661 |
| Skyldig selskabsskat | | 85.961 | 138.901 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 382.416 | 406.789 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 1.348.845 | 775.600 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 8.119.590 | 7.970.445 |
| Passiver i alt | | 10.589.599 | 15.526.545 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2017 | 2016 |
|------------------------------------|-------------------|-----------------|
| | kr. | kr. |
| Aktuel skat | 95.480 | -153.978 |
| Ændring af udskudt skat | -1.104.818 | -670.829 |
| Regulering vedrørende tidligere år | 0 | 0 |
| | -1.009.338 | -824.807 |

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Gæld i alt | Afdrag næste | Langfristet | Restgæld |
|--|-------------------|---------------------|--------------------|-------------------|
| | ultimo | år | andel | efter 5 år |
| | kr. | kr. | kr. | kr. |
| Prioritetsgæld | 6.111.602 | 150.000 | 5.961.602 | 5.211.602 |
| Tilbageført kursregulering/overført afdrag | 59.143 | | | |
| Kredit gældsbev | 600.000 | 0 | 600.000 | 600.000 |
| | 6.770.745 | 150.000 | 6.561.602 | 5.811.602 |

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets hovedaktivitet er eje og administrere udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets regnskab er udarbejdet efter betingelser med going concern

Selskabets dattervirksomhed FJ Udlejning ApS, ejerandel 100 %, på baggrund af den nuværende tilgang og stabilisering af kunder, samt de forventninger til fremtiden, vurderer selskabets ledelse, at selskabets overskud forventes at være positiv ved udgangen af 2018, selskabet eneste aktivitet er regulering til datterselskabs egenkapital.

Eventualposter Eventualforpligtelser

Selskabet har sædvanlige forpligtelser på udførte arbejder.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med moderselskab FJ Ejendomme Lunderskov ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 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.

Holdingselskabet opfylder betingelserne for at udlade koncerntregnskab jf. Regnskabslovens 110 Ledelsen har på denne baggrund vurderet, at årsregnskabet aflægges efter going concernprincipper.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Frank Landmark
Risbøge 54
6640 Lunderskov

Jesper Prusse Sørensen
Rollemøllevej 43
6640 Lunderskov

Nærtstående parter

Selskabet har i året haft følgende transaktioner med nærtstående parter:
Ingen