

# Ejendomsselskabet Jytte Frøkjær ApS

Anholtvej 7, 7000 Fredericia  
CVR-nr. 32 84 08 33

## Årsrapport for 2016

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 03.04.17

Jytte Frøkjær  
Dirigent

---

|   |         |
|---|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                    | 3       |
| Ledespåtegning  | 4       |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger | 5       |
| Resultatopgørelse   | 6       |
| Balance   | 7 - 8   |
| Egenkapitalopgørelse  | 9       |
| Noter   | 10 - 18 |

---

---

**Selskabet**

---

Ejendomsselskabet Jytte Frøkjær ApS  
Anholtvej 7  
7000 Fredericia  
Hjemsted: Fredericia  
CVR-nr.: 32 84 08 33  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12  
8. regnskabsår

---

**Direktion**

---

Direktør Jytte Frøkjær

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 for Ejendomsselskabet Jytte Frøkjær ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.16 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab har assisteret med bogføring, og jeg skal bekræfte, at jeg har gennemgået og godkendt resultatet af denne assistance.

Fredericia, den 27. marts 2017

## **Direktionen**

Jytte Frøkjær  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet Jytte Frøkjær ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jytte Frøkjær ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 31.12.16 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. marts 2017

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Lars Thruesen  
Reg. revisor

## Resultatopgørelse

| Note |   | 2016<br>DKK    | 2015<br>DKK    |
|------|---|----------------|----------------|
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>105.100</b> | <b>19.501</b>  |
| 2    | Personaleomkostninger                             | 0              | -45.000        |
|      | <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>         | <b>105.100</b> | <b>-25.499</b> |
|      | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -16.281        | -16.281        |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>            | <b>88.819</b>  | <b>-41.780</b> |
| 3    | Finansielle indtægter                             | 3.106          | 11.430         |
| 4    | Finansielle omkostninger                          | -7.578         | -13.481        |
|      | <b>Resultat før skat</b>                          | <b>84.347</b>  | <b>-43.831</b> |
| 5    | Skat af årets resultat                            | -25.033        | 9.960          |
|      | <b>Årets resultat</b>                             | <b>59.314</b>  | <b>-33.871</b> |

**Forslag til resultatdisponering**

|                                       |               |                |
|---------------------------------------|---------------|----------------|
| Forslag til udbytte for regnskabsåret | 59.000        | 0              |
| Overført resultat                     | 314           | -33.871        |
| <b>I alt</b>                          | <b>59.314</b> | <b>-33.871</b> |

|  | 31.12.16         | 31.12.15         |
|--|------------------|------------------|
| Note   | DKK              | DKK              |
| <b>AKTIVER</b>                               |                  |                  |
| Grunde og bygninger                          | 1.496.173        | 1.509.954        |
| <b>6 Materielle anlægsaktiver i alt</b>      | <b>1.496.173</b> | <b>1.509.954</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b>1.496.173</b> | <b>1.509.954</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 383.244          | 408.282          |
| Udskudt skatteaktiv                          | 63.868           | 62.958           |
| Andre tilgodehavender                        | 2.387            | 0                |
| Periodeafgrænsningsposter                    | 1.429            | 1.401            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 | <b>450.928</b>   | <b>472.641</b>   |
| Andre værdipapirer og kapitalandele          | 0                | 11.069           |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>   | <b>0</b>         | <b>11.069</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  | <b>71.302</b>    | <b>6.875</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b>522.230</b>   | <b>490.585</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>                         | <b>2.018.403</b> | <b>2.000.539</b> |

| <b>PASSIVER</b> |  | 31.12.16         | 31.12.15         |
|-----------------|--|------------------|------------------|
|                 |  | DKK              | DKK              |
| Note            |  |                  |                  |
|                 | Selskabskapital                                    | 125.000          | 125.000          |
|                 | Overført resultat                                  | 1.517.966        | 1.517.652        |
|                 | Forslag til udbytte for regnskabsåret              | 59.000           | 0                |
|                 | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>1.701.966</b> | <b>1.642.652</b> |
| 7               | Gæld til realkreditinstitutter                     | 228.655          | 266.813          |
|                 | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>228.655</b>   | <b>266.813</b>   |
| 7               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 37.849           | 37.391           |
|                 | Anden gæld   | 49.933           | 53.683           |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>87.782</b>    | <b>91.074</b>    |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>316.437</b>   | <b>357.887</b>   |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>2.018.403</b> | <b>2.000.539</b> |

8 Eventualforpligtelser

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | Forslag til<br>udbytte for<br>regnskabsår<br>et | Egenkapital<br>i alt |
|---|----------------------|----------------------|---|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.16 -<br>31.12.16 |                      |                      |   |                      |
| Saldo pr. 01.01.16                              | 125.000              | 1.517.652            | 0   | 1.642.652            |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 314                  | 59.000  | 59.314               |
| Saldo pr. 31.12.16                              | 125.000              | 1.517.966            | 59.000  | 1.701.966            |

**1. Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i at eje, administrere og udleje ejendomme.

|  | 2016 | 2015 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

**2. Personaleomkostninger**

|  |   |        |
|--|---|--------|
| Lønninger                                | 0 | 45.000 |
| I alt                                    | 0 | 45.000 |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede i året | 0 | 1      |

**3. Finansielle indtægter**

|                                  |       |        |
|----------------------------------|-------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 3.106 | 9.469  |
| Renteindtægter i øvrigt          | 0     | 48     |
| Øvrige finansielle indtægter     | 0     | 1.913  |
| I alt                            | 3.106 | 11.430 |

**4. Finansielle omkostninger**

|                                  |       |        |
|----------------------------------|-------|--------|
| Renter, tilknyttede virksomheder | 0     | 6.350  |
| Renteomkostninger i øvrigt       | 4.968 | 6.470  |
| Øvrige finansielle omkostninger  | 2.610 | 661    |
| I alt                            | 7.578 | 13.481 |

|                                     | 2016<br>DKK | 2015<br>DKK |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| <b>5. Skat af årets resultat</b>    |             |             |
| Årets aktuelle skat                 | 20.504      | -5.043      |
| Årets regulering af udskudt skat    | -910        | -4.917      |
| Regulering af skat fra tidligere år | 5.439       | 0           |
| I alt                               | 25.033      | -9.960      |

**6. Materielle anlægsaktiver**

| Beløb i DKK                        | Grunde og<br>bygninger |
|------------------------------------|------------------------|
| Kostpris pr. 01.01.16              | 1.783.981              |
| Tilgang i året                     | 2.500                  |
| Kostpris pr. 31.12.16              | 1.786.481              |
| Af- og nedskrivninger pr. 01.01.16 | -274.027               |
| Afskrivninger i året               | -16.281                |
| Af- og nedskrivninger pr. 31.12.16 | -290.308               |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.16 | 1.496.173              |

**7. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.16 | Gæld i alt<br>31.12.15 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 37.849              | 101.291                | 266.504                | 304.204                |
| I alt                          | 37.849              | 101.291                | 266.504                | 304.204                |

**8. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 267 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 1.496.

## 10. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C-mellem.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, jf. lov nr. 738 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 1. juni 2015. Dette omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser. Ændringer til bestemmelserne for indregning og måling samt klassifikation er følgende:

#### *Revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver*

Restværdier for materielle anlægsaktiver med begrænset brugstid er hidtil fastsat på aktivets anskaffelsestidspunkt. Der skal fremover foretages en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. I overensstemmelse med overgangsbekendtgørelsens § 4 revurderes restværdien af materielle anlægsaktiver første gang i 2016 som en ændring i anvendt regnskabspraksis. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal. Den ændrede regnskabspraksis indebærer ingen påvirkning af årets resultat for 2016, egenkapitalen og balancensummen.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

**RESULTATOPGØRELSE**

**Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Rest-<br>Brugstid, værdi,<br>år procent |
|-----------|---|
| Bygninger | 0                                       |

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

**10. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

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

**Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.



## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

## 10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.