

---

# ***Jysk/Fynske Ejendomme ApS***

Nannasvej 5, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2015/16** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 74 92 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /12 2016

Kirsten Skov Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 12

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Jysk/Fynske Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 7. december 2016

## Direktion

Kirsten Skov Jørgensen  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Jysk/Fynske Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk/Fynske Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 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.

Herning, den 7. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jysk/Fynske Ejendomme ApS  
Nannasvej 5  
5750 Ringe

CVR-nr.: 33 74 92 87  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 25. maj 2011  
Regnskabsår: 6. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er opførelse samt køb, salg og udlejning af fast ejendomme samt handel med værdipapirer og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Direktion

Kirsten Skov Jørgensen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Skjern Bank  
Kongensgade 58  
6700 Esbjerg

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>568.159</b>	<b>463.297</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-296.234	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>271.925</b>	<b>463.297</b>
Finansielle indtægter	4	2.186	0
Finansielle omkostninger	5	-650.787	-4.016.810
<b>Resultat før skat</b>		<b>-376.676</b>	<b>-3.553.513</b>
Skat af årets resultat	6	87.541	41.000
<b>Årets resultat</b>		<b>-289.135</b>	<b>-3.512.513</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-289.135	-3.512.513
		<b>-289.135</b>	<b>-3.512.513</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		11.023.286	11.330.978
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>11.023.286</b>	<b>11.330.978</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.023.286</b>	<b>11.330.978</b>
Grunde		1.342.690	1.200.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>1.342.690</b>	<b>1.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.351	21.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.599	8.000
Andre tilgodehavender		318.865	57.756
Selskabsskat		134.541	0
Periodeafgrænsningsposter		3.505	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>519.861</b>	<b>87.576</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>802.186</b>	<b>800.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.664.737</b>	<b>2.087.576</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.688.023</b>	<b>13.418.554</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-1.816.114	-1.526.979
<b>Egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>-1.736.114</b>	<b>-1.446.979</b>
Hensættelse til udskudt skat	9	47.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>47.000</b>	<b>0</b>
Anden gæld		12.000.000	12.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Kreditinstitutter		328.282	242.134
Modtagne forudbetalinger fra lejer		120.000	108.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.636	92.317
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.395.883	1.179.168
Anden gæld		1.483.336	1.243.914
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.377.137</b>	<b>2.865.533</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.377.137</b>	<b>14.865.533</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.688.023</b>	<b>13.418.554</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledelsen er opmærksomme herpå og forventer at selskabskapitalen reetableres fra selskabets driftsaktiviteter. Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at kreditinstituttet støtter op om selskabet med henblik på at afdække selskabets likviditetsbehov for det kommende år.

Det er ledelsens vurdering, at de fornødne kreditfaciliteter tilvejebringes fra kreditinstituttet, hvorfor selskabet i overensstemmelse hermed aflægger årsrapporten med fortsat drift for øje.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015/16 udgør gennemsnitligt 6,5%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med fastforrentede pantebreve.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	-296.234	0
	<b>-296.234</b>	<b>0</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.186	0
	<b>2.186</b>	<b>0</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	23.620	21.101
Andre finansielle omkostninger	627.167	3.995.709
	<b>650.787</b>	<b>4.016.810</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-57.550	0
Årets udskudte skat	47.000	-41.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-76.991	0
	<b>-87.541</b>	<b>-41.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	10.816.009
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	-11.458
Kostpris 30. juni	<u>10.804.551</u>
Værdireguleringer 1. juli	514.969
Årets værdireguleringer	-296.234
Værdireguleringer 30. juni	<u>218.735</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>11.023.286</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 6,5 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>6,5</u>	<u>7,0</u>
Dagsværdi	<u>11.941.893</u>	<u>11.023.286</u>	<u>10.235.908</u>
Ændring i dagsværdi	<u>918.607</u>	<u>0</u>	<u>-787.378</u>

## Noter til årsregnskabet

### 8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-1.526.979	-1.446.979
Årets resultat	0	-289.135	-289.135
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>-1.816.114</b>	<b>-1.736.114</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 9 Hensættelse til udskudt skat

	2016	2015
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	169.000	194.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelse	-122.000	-122.000
Skattemæssigt underskud til fremførsel	0	-72.000
	<b>47.000</b>	<b>0</b>

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den forventede aktuelle skattesats.

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for anden gæld:		
Ejerpantebrev på i alt TDKK 38.000 og pantebreve på i alt TDKK 12.000, der giver pant i investeringsejendomme og grunde til en samlet regnskabsmæssig værdi af	12.365.976	12.530.978

## Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Likvide beholdninger på TDKK 802 er deponeret til sikkerhed for salg af byggegrund.

## 11 Nærtstående parter

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Obsido ApS, Lombjergervej 6, 5750 Ringe.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jysk/Fynske Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer er et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og værdireguleringer.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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

### Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Varebeholdninger

Grunde er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Grunde måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

## Regnskabspraksis

Nettorealisationseværdien for grunde opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationseværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.