

---

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

Nannasvej 5, 5750 Ringe

**Årsrapport for 2016/17**  
(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 33 74 92 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 30/11 2017

Kirsten Skov Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 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

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2017

## 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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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.

Herning, den 30. november 2017

**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: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

### 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>352.984</b>	<b>568.159</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	<u>-4.575.778</u>	<u>-296.234</u>
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-4.222.794</b>	<b>271.925</b>
Finansielle indtægter		2.123	2.186
Finansielle omkostninger	4	<u>-771.350</u>	<u>-650.787</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.992.021</b>	<b>-376.676</b>
Skat af årets resultat	5	<u>543.970</u>	<u>87.541</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-4.448.051</u></b>	<b><u>-289.135</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>-4.448.051</u>	<u>-289.135</u>
		<b><u>-4.448.051</u></b>	<b><u>-289.135</u></b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		0	11.023.286
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>0</b>	<b>11.023.286</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>11.023.286</b>
Grunde		0	1.342.690
<b>Varebeholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.342.690</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		7.625.000	20.351
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		42.599	42.599
Andre tilgodehavender		297.701	318.865
Selskabsskat		554.520	134.541
Periodeafgrænsningsposter		3.561	3.505
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.523.381</b>	<b>519.861</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>27.065</b>	<b>802.186</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.550.446</b>	<b>2.664.737</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.550.446</b>	<b>13.688.023</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-6.264.165	-1.816.114
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-6.184.165</b>	<b>-1.736.114</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	47.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>47.000</b>
Anden gæld		0	12.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>0</b>	<b>12.000.000</b>
Kreditinstitutter		293.264	328.282
Modtagne forudbetalinger fra lejere		150.783	120.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.590	49.636
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.353.478	1.395.883
Anden gæld	8	12.907.496	1.483.336
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>14.734.611</b>	<b>3.377.137</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>14.734.611</b>	<b>15.377.137</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.550.446</b>	<b>13.688.023</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabskapitalen er tabt og forventes ikke reetableret. Selskabets drift fortsætter efter aftale med kreditinstitut med henblik på den bedst mulige afvikling af selskabets aktiver. Selskabets ledelse forventer at selskabet likvideres i forbindelse med at selskabets væsentligste kreditorer i nødvendigt omfang eftergiver deres gæld til selskabet. Da der endnu ikke er indgået aftale om gældseftergivelse og der er væsentlig usikkerhed herom, er der betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.

## 2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2016/17</u> DKK	<u>2015/16</u> DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme som følge af ændret afkastkrav	0	-296.234
Salg af investeringsejendomme	<u>-4.575.778</u>	<u>0</u>
	<b><u>-4.575.778</u></b>	<b><u>-296.234</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	23.620
Andre finansielle omkostninger	<u>771.350</u>	<u>627.167</u>
	<b><u>771.350</u></b>	<b><u>650.787</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-496.970	-57.550
Årets udskudte skat	-47.000	47.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>-76.991</u>
	<b><u>-543.970</u></b>	<b><u>-87.541</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	10.804.551
Tilgang i årets løb	34.802
Afgang i årets løb	-10.839.353
Kostpris 30. juni	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. juli	218.735
Årets værdireguleringer	-218.735
Værdireguleringer 30. juni	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>0</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-1.816.114	-1.736.114
Årets resultat	0	-4.448.051	-4.448.051
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-6.264.165</u></b>	<b><u>-6.184.165</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	12.000.000
Langfristet del	<u>0</u>	<u>12.000.000</u>
Inden for 1 år	12.000.000	0
Øvrig kortfristet gæld	<u>907.496</u>	<u>1.483.336</u>
Kortfristet del	<u>12.907.496</u>	<u>1.483.336</u>
	<b><u>12.907.496</u></b>	<b><u>13.483.336</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Eventualforpligtelser

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

Likvide beholdninger på TDKK 27 er deponeret til sikkerhed for salg af byggegrund.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk/Fynske Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### 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.

### Finansielle poster

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

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 2017 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 ejendommens 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.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Varebeholdninger

Grunde er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

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

Nettorealisationsværdien for grunde opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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 rentekomkostning over låneperioden.

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