

## **JJ Ejendomme Odense ApS**

Tagtækkervej 1  
5230 Odense M  
CVR-nr. 33760647

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Hansen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

JJ Ejendomme Odense ApS

Tagtækkervej 1

5230 Odense M

CVR-nr.: 33760647

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Finn Johansen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for JJ Ejendomme Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24.10.2018

### Direktion

Finn Johansen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JJ Ejendomme Odense ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JJ Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 24.10.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af bolig- og erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 7.615 t.kr. mod 1.769 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for at være tilfredsstillende.

Ledelsen har valgt at ændre regnskabspraksis vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom fra kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger til indregning og måling af investerings-ejendomme til dagsværdi.

Som følge af praksisændringen er resultatet for 2016/17 forøget med 890 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 1 t.kr.

Som følge af praksisændringen er resultatet for 2017/18 forøget med 6.671 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 6.671 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for ejendommene på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtale heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.263.709</b>	<b>2.154</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.265.338	882
<b>Driftsresultat</b>		<b>10.529.047</b>	<b>3.036</b>
Andre finansielle indtægter		6.160	5
Andre finansielle omkostninger		(744.182)	(765)
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.791.025</b>	<b>2.276</b>
Skat af årets resultat	1	(2.175.590)	(507)
<b>Årets resultat</b>		<b>7.615.435</b>	<b>1.769</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		7.615.435	1.769
		<b>7.615.435</b>	<b>1.769</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsjendomme		49.200.000	40.935
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>49.200.000</b>	<b>40.935</b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b>49.200.000</b>	 <b>40.935</b>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	2
Andre tilgodehavender		8.993	9
Tilgodehavende selskabsskat		20.807	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>29.800</b>	<b>11</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b>427.947</b>	 <b>244</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b>457.747</b>	 <b>255</b>
 <b>Aktiver</b>		 <b>49.657.747</b>	 <b>41.190</b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		100.000	100
Overført overskud eller underskud		<u>17.425.889</u>	<u>9.810</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>17.525.889</u></b>	<b><u>9.910</u></b>
Udskudt skat		<u>1.932.000</u>	<u>39</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>1.932.000</u></b>	<b><u>39</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		27.544.856	28.640
Skyldig selskabsskat		<u>227.832</u>	<u>213</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>27.772.688</u></b>	<b><u>28.853</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	937.987	443
Skyldig selskabsskat		0	119
Anden gæld		<u>1.489.183</u>	<u>1.826</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.427.170</u></b>	<b><u>2.388</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>30.199.858</u></b>	<b><u>31.241</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>49.657.747</u></b>	<b><u>41.190</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	100.000	9.810.454	9.910.454
Årets resultat	0	7.615.435	7.615.435
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>100.000</b>	<b>17.425.889</b>	<b>17.525.889</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	262.832	247
Ændring af udskudt skat	1.892.775	276
Regulering vedrørende tidligere år	19.983	(16)
	<b>2.175.590</b>	<b>507</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		40.934.662
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>40.934.662</b>
Årets dagsværdireguleringer		8.265.338
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>		<b>8.265.338</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>49.200.000</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaseret model. Ved opgørelsen afkastet for ejendommene tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter og drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre til ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	%
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	4,78
Højeste afkastprocent	5,75
Laveste afkastprocent	4,25

Selskabets investeringsejendomme er alle beliggende i Odense C, og omfatter både privat udlejning og erhvervslejemål på henholdsvis 2.163 m<sup>2</sup> og 383 m<sup>2</sup>.

Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,78% pr. 30.06.2018 (5,50% pr. 30.06.2017), og værdien udgør 49.200 t.kr. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 4.657 t.kr. medens en reduktion af afkastkravet med 0,5%-point vil forøge dagsværdien med 5.745 t.kr.

## Noter

Fastsættelsen af dagsværdien pr. 30.06.2018 er foretaget af ekstern vurderingsmand.

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 t.kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	937.987	443	27.544.856	22.777.083
Skyldig selskabsskat	0	0	227.832	0
	<b>937.987</b>	<b>443</b>	<b>27.772.688</b>	<b>22.777.083</b>

#### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld, 28.483 t.kr. er sikret ved pant i ejendomme, hvis bogførte værdi udgør 49.200 t.kr. pr. 30.06.2018.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500 t.kr. i ejendomme. Den bogførte værdi af ejendomme udgør 49.200 t.kr. pr. 30.06.2018.

Selskabet har i forbindelse med overtagelse af ejendommene på hhv. Dagmargade og Skibhusvej overtaget i alt 4 lån uden for købesummen med en kontantrestgæld på 1.946 t.kr., hvortil der ydes fuld offentlig støtte. Der forventes således ikke at opstå nogen forpligtelse på lånene. Pr. 30.06.2018 er kontantrestgælden nedbragt til 1.542 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Ændring i anvendt regnskabspraksis omfatter indregning og måling af selskabets ejendomme til dagsværdi mod tidligere kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Som følge heraf er anvendt regnskabspraksis ændret på følgende område:

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle anlægsaktiver, og blev målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Som følge af praksisændringen er resultatet for 2016/17 forøget med 890 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 1 t.kr.

Som følge af praksisændringen er resultatet for 2017/18 forøget med 6.671 t.kr. og egenkapitalen er forøget med 6.671 t.kr.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og andre indtægter fra drift af selskabets investeringsejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til associerede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme.

Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.