

JJ Ejendomme Odense ApS
Tagtækkervej 1
5230 Odense M
CVR-nr. 33760647

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.10.2016

Dirigent

Navn: Peter Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JJ Ejendomme Odense ApS

Tagtækkervej 1

5230 Odense M

CVR-nr.: 33760647

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Jørgen Larsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.10.2016

Direktion

Jørgen Larsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JJ Ejendomme Odense ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Ejendomme Odense ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Odense, den 05.10.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Fl. Heden Knudsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af bolig- og erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultatet på 654 t.kr. for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	25-50 år
-----------	----------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.939.986	1.812
Af- og nedskrivninger	1	<u>(286.578)</u>	<u>(287)</u>
Driftsresultat		1.653.408	1.525
Andre finansielle indtægter		3.860	1
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(812.709)</u>	<u>(896)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		844.559	630
Skat af ordinært resultat	3	<u>(190.763)</u>	<u>(148)</u>
Årets resultat		<u>653.796</u>	<u>482</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>653.796</u>	<u>482</u>
		<u>653.796</u>	<u>482</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		41.200.060	41.487
Materielle anlægsaktiver	4	<u>41.200.060</u>	<u>41.487</u>
 Anlægsaktiver		 <u>41.200.060</u>	 <u>41.487</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.400	28
Andre tilgodehavender		322	0
Periodeafgrænsningsposter		0	3
Tilgodehavender		<u>2.722</u>	<u>31</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>2.722</u>	 <u>31</u>
 Aktiver		 <u>41.202.782</u>	 <u>41.518</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	100.000	100
Overført overskud eller underskud		<u>8.931.744</u>	<u>8.278</u>
Egenkapital		<u>9.031.744</u>	<u>8.378</u>
Udskudt skat	6	<u>42.142</u>	<u>36</u>
Hensatte forpligtelser		<u>42.142</u>	<u>36</u>
Gæld til realkreditinstitutter		29.080.091	29.565
Skyldig selskabsskat		<u>139.681</u>	<u>129</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>29.219.772</u>	<u>29.694</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	416.240	330
Bankgæld		749.638	1.389
Gæld til associerede virksomheder		236.338	223
Skyldig selskabsskat		128.919	95
Anden gæld		<u>1.377.989</u>	<u>1.373</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.909.124</u>	<u>3.410</u>
Gældsforpligtelser		<u>32.128.896</u>	<u>33.104</u>
Passiver		<u>41.202.782</u>	<u>41.518</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	100.000	8.277.948	8.377.948
Årets resultat	0	653.796	653.796
Egenkapital ultimo	100.000	8.931.744	9.031.744

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	286.578	287
	286.578	287
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Øvrige finansielle omkostninger	812.709	896
	812.709	896
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	180.681	149
Ændring af udskudt skat	5.749	(1)
Regulering vedrørende tidligere år	4.333	0
	190.763	148
		<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		42.555.957
Kostpris ultimo		42.555.957
Af- og nedskrivninger primo		(1.069.319)
Årets afskrivninger		(286.578)
Af- og nedskrivninger ultimo		(1.355.897)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		41.200.060
	<u>Antal</u>	<u>Nominel</u> <u>værdi</u> <u>kr.</u>
5. Virksomhedskapital		
Ordinære anparter	100.000	100.000
	100.000	100.000

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>	<u>2013/14</u> <u>kr.</u>
Bevægelser i virksomhedskapitalen			
Virksomhedskapital primo	20.000	20.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	20.000
Virksomhedskapital ultimo	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>	<u>20.000</u>

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>
6. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	42.142	36
	<u>42.142</u>	<u>36</u>

	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Forfald inden</u> <u>for 12 måneder</u> <u>2014/15</u> <u>t.kr.</u>	<u>Forfald efter</u> <u>12 måneder</u> <u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>Restgæld ef-</u> <u>ter 5 år</u> <u>kr.</u>
7. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	416.240	330	29.080.091	25.941.230
Skyldig selskabsskat	0	0	139.681	0
	<u>416.240</u>	<u>330</u>	<u>29.219.772</u>	<u>25.941.230</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 3.500 t.kr. i ejendomme.

Selskabet har i forbindelse med overtagelse af ejendommene på hhv. Dagmargade og Skibhusvej overtaget i alt 4 lån udenfor 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. 30.06.2016 er kontantrestgælden nedbragt til 1.677 t.kr.