



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15, Box 140  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JJ EJENDOMME HJØRRING APS**  
**FREDERIKSHAVNSVEJ 41, 9800 HJØRRING**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. februar 2016

---

Jess Pedersen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JJ Ejendomme Hjørring ApS Frederikshavnsvej 41 9800 Hjørring
	CVR-nr.: 34 08 35 68 Stiftet: 15. december 2011 Hjemsted: Hjørring Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jess Pedersen Johnny Lindrup Nielsen Jeanette Vingaard Anita Juel Kjølbye
<b>Direktion</b>	Jess Pedersen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15, Box 140 9800 Hjørring
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank Østergade 8 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JJ Ejendomme Hjørring ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjørring, den 16. februar 2016

Direktion

\_\_\_\_\_  
Jess Pedersen

Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
Jess Pedersen

\_\_\_\_\_  
Johnny Lindrup Nielsen

\_\_\_\_\_  
Jeanette Vingaard

\_\_\_\_\_  
Anita Juel Kjølbye

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i JJ Ejendomme Hjørring ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Ejendomme Hjørring ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 16. februar 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Ovesen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af erhvervsejendomme.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JJ Ejendomme Hjørring ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-25 år	0-50%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>456.677</b>	<b>163</b>
Af- og nedskrivninger.....		-110.040	-41
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>346.637</b>	<b>122</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0	1
Andre finansielle omkostninger.....	2	-188.279	-78
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>158.358</b>	<b>45</b>
Skat af årets resultat.....	3	-34.449	-10
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>123.909</b>	<b>35</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		123.909	35
<b>I ALT</b> .....		<b>123.909</b>	<b>35</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		6.909.841	2.101
Materielle anlægsaktiver.....	4	<b>6.909.841</b>	<b>2.101</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.909.841</b>	<b>2.101</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		52.159	46
Andre tilgodehavender.....		189.266	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	35
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>241.425</b>	<b>81</b>
Likvider.....		0	40
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>241.425</b>	<b>121</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>7.151.266</b>	<b>2.222</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		80.000	80
Overført overskud.....		159.045	35
<b>EGENKAPITAL.....</b>	5	<b>239.045</b>	<b>115</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		63.387	30
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>63.387</b>	<b>30</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.193.427	1.175
Banklån.....		1.352.971	595
Selskabsskat.....		6.251	0
Anden gæld.....		28.750	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>4.581.399</b>	<b>1.770</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	197.824	83
Gæld til pengeinstitutter.....		1.813.631	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		199.620	192
Anden gæld.....		6.000	32
Periodeafgrænsningsposter.....		50.360	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.267.435</b>	<b>307</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.848.834</b>	<b>2.077</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>7.151.266</b>	<b>2.222</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	0	1	
	<b>0</b>	<b>1</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	5.853	5	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	182.426	73	
	<b>188.279</b>	<b>78</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	6.251	0	
Regulering af udskudt skat.....	28.198	10	
	<b>34.449</b>	<b>10</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		2.219.038	
Tilgang.....		4.918.870	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>7.137.908</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		118.027	
Årets afskrivninger .....		110.040	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>228.067</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>6.909.841</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>5</b>
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	80.000	35.136	115.136
Forslag til årets resultatdisponering.....		123.909	123.909
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>80.000</b>	<b>159.045</b>	<b>239.045</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

**NOTER**

					<b>Note</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>6</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	1.174.725	3.305.952	112.524	2.826.472	
Banklån.....	678.245	1.438.271	85.300	997.000	
Selskabsskat.....	0	6.251	0	0	
Anden gæld.....	0	28.750	0	28.750	
	<b>1.852.970</b>	<b>4.779.224</b>	<b>197.824</b>	<b>3.852.222</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					<b>7</b>
Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for søstervirksomheden Bilhuset Hjørring A/S mellemværende med pengeinstitut.					
<i>Hæftelse i sambeskatningen</i>					
Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomhed Jess & Johnny Holding ApS og søstervirksomhederne Bilhuset Hjørring A/S og Hans Jørgen Christensen Ejendomme ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jess & Johnny Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>8</b>
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.306 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.874 tkr.					
Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 2.700 tkr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.910 tkr. Ejerpantebrev er deponeret til sikkerhed for bankgæld.					