

JJ Ejendomme Fyn ApS

Strandvejen 169

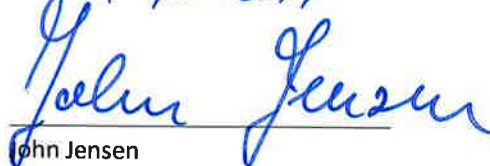
5500 Middelfart

CVR-nummer 35381236

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den *14/6-2019*



John Jensen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

JJ Ejendomme Fyn ApS
Strandvejen 169
5500 Middelfart

Hjemstedskommune: Odense
CVR-nummer: 35381236
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

John Jensen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for JJ Ejendomme Fyn ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 28. maj 2019

Direktionen:

John Jensen



John Jensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i JJ Ejendomme Fyn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Ejendomme Fyn ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Odense M, 28. maj 2019

Dansk Revision Odense

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912



Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

mne27789

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.906.683	1.494
1	Personaleomkostninger	-473.386	-121
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.768.000	-847
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-26.651	-17
	Resultat før finansielle poster	3.174.647	509
	Finansielle indtægter	66	0
	Finansielle omkostninger	-428.719	-597
	Resultat før skat	2.745.993	-88
2	Skat af årets resultat	-576.527	45
	Årets resultat	2.169.466	-43
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	2.169.466	-43
	Resultatdisponering i alt	2.169.466	-43

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	43.108.456	29.610
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	623.664	105
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	2.430
	Materielle anlægsaktiver	43.732.119	32.145
	Kapitalandele i associerede virksomheder	65.560	1.675
	Finansielle anlægsaktiver	65.560	1.675
	Anlægsaktiver i alt	43.797.679	33.819
	Andre tilgodehavender	168.303	14
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	332.570	0
	Tilgodehavender	500.873	14
	Likvide beholdninger	1.738.998	3.843
	Omsætningsaktiver i alt	2.239.871	3.857
	Aktiver i alt	46.037.550	37.676

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	12.701.371	10.532
7	Egenkapital i alt	12.782.371	10.613
	Hensættelser til udskudt skat	2.391.921	1.985
	Hensatte forpligtelser	2.391.921	1.985
	Gæld til realkreditinstitutter	25.445.058	18.898
	Kreditinstitutter	1.462.788	3.093
8	Langfristede gældsforpligtelser	26.907.846	21.990
	Gæld til realkreditinstitutter	892.000	517
	Kreditinstitutter	862.660	868
	Deposita og forudbetalt leje	974.217	762
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	452.328	30
	Gæld til tilknyttede virksomheder	446.387	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	56.672	0
	Selskabsskat	203.891	218
	Anden gæld	67.257	693
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.955.412	3.088
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	33.255.179	27.064
	Passiver i alt	46.037.550	37.676
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	469.302	100
Andre omkostninger til social sikring	4.084	0
Øvrige personaleomkostninger	0	21
Personaleomkostninger i alt	473.386	121
Gennemsnitlig antal beskæftigede	2	1
Af posten løn og gager er DKK 151.613 overført til byggeprojekt. Løn og gager før denne overførsel udgør således DKK 620.915.		
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	169.972	155
Regulering af udskudt skat	406.555	-200
Skat af årets resultat i alt	576.527	-45

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
3 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	25.863.000	25.863
Tilgang i årets løb	11.730.456	0
Kostpris 31. december	<u>37.593.456</u>	<u>25.863</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	3.747.000	4.594
Årets dagsværdiregulering	1.768.000	-847
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>5.515.000</u>	<u>3.747</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>43.108.456</u>	<u>29.610</u>

Investeringsejendomme består af 12 udlejningsejendomme, hovedsageligt indeholdende boliglejemål, hvoraf 5 er beliggende i Odense, 3 er beliggende i Middelfart, og 4 er beliggende i Otterup. 8 ejendommene er anskaffet af selskabets ultimative ejer i perioden 1996 – 2008 og blev overdraget med regnskabsmæssig virkning til selskabet 1. januar 2013 i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse. De øvrige 4 ejendomme er anskaffet i 2018, heraf 1 ejendom i Odense og 3 ejendomme i Middelfart. Ejendommenes lejemål er stort set fuldt udlejede ved udgangen af 2018.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. De i 2018 anskaffede ejendomme er værdiansat til kostpris, idet denne antages at være identisk med dagsværdien. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input for ejendomme ved opgørelsen af dagsværdien er for ejendommene i Odense anskaffet før 2018:

	2018	2017
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	630 - 1.039	624 - 1.039
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0	5,0

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er for ejendommene i Otterup:

	2018	2017
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	840 - 870	833 - 857
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Noter	2018	2017	
	DKK	1.000 DKK	
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar			
Kostpris 1. januar	126.205	86	
Tilgang i årets løb	545.310	41	
Kostpris 31. december	<u>671.515</u>	<u>126</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar	-21.200	-4	
Årets af- og nedskrivninger	-26.651	-17	
Afskrivninger 31. december	<u>-47.851</u>	<u>-21</u>	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>623.664</u>	<u>105</u>	
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse			
Kostpris 1. januar	2.429.735	0	
Tilgang i årets løb	0	2.430	
Afgang i årets løb	-2.429.735	0	
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>2.430</u>	
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	<u>0</u>	<u>2.430</u>	
6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse			
Tilgodehavender omfatter sædvanlige forretningsmellemværen- der på markedsmæssige vilkår. Der er derfor ikke foretaget for- rentning heraf.			
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for beløbet.			
7 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	81	10.532	10.613
Årets resultat	0	2.169	2.169
Egenkapital ultimo	<u>81</u>	<u>12.701</u>	<u>12.782</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>23.183.537</u>	<u>20.159</u>	

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

9 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JJ Holdingselskab ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 26.337, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 40.993.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.030, der giver pant i flere investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør TDKK 26.779.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Udlejning omfatter lejeindtægter fra såvel erhvervslejemål som boliglejemål. Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme (herunder forsikringer, reparation og vedligeholdelse), administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med det modtagne udbytte fra disse.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver bortset fra investeringsejendomme

Materielle anlægsaktiver bortset fra investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-30 %

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved an-

Anvendt regnskabspraksis

vendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Gæld til realkreditinstitutter måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, der maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmodeller på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder, og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.