

**JJ Ejendomme Fyn ApS**

**Strandvejen 169**

**5500 Middelfart**

**CVR-nummer 35381236**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 7. juni 2017



John Jensen

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JJ Ejendomme Fyn ApS  
Strandvejen 169  
5500 Middelfart

Hjemstedskommune: Odense  
CVR-nummer: 35381236  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### Direktion

John Jensen

### Revisor

Dansk Revision Odense  
Registreret revisionsaktieselskab  
Langelinie 79  
5230 Odense M

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 2. juni 2017

Direktionen:

  
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 2016 - 31. december 2016 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, 2. juni 2017

### Dansk Revision Odense

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 82218912

Søren Rudolph

Partner, statsautoriseret revisor

## 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.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.456.666</b>	<b>1.267</b>
1	Personaleomkostninger	-351.183	0
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.371.000	5.797
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-4.080	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-269.597</b>	<b>7.064</b>
	Finansielle omkostninger	-470.424	-493
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-740.022</b>	<b>6.572</b>
2	Skat af årets resultat	187.990	-1.433
	<b>Årets resultat</b>	<b>-552.032</b>	<b>5.139</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-552.032	5.139
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-552.032</b>	<b>5.139</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
3	Investeringsejendomme	30.457.000	31.828
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	81.520	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>30.538.520</b>	<b>31.828</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>30.538.520</b>	<b>31.828</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6
	Andre tilgodehavender	6.524	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>6.524</b>	<b>6</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>61.481</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>68.006</b>	<b>6</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.606.526</b>	<b>31.834</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	10.521.057	11.073
4	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.601.057</b>	<b>11.153</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.184.873	2.499
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.184.873</b>	<b>2.499</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	15.768.628	16.236
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>15.768.628</b>	<b>16.236</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	473.227	462
	Kreditinstitutter	267.151	318
	Deposita og forudbetalt leje	637.400	637
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Selskabsskat	86.434	125
	Anden gæld	557.755	373
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.051.968</b>	<b>1.945</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>20.005.468</b>	<b>20.681</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>30.606.526</b>	<b>31.834</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	300.000	0
Øvrige personaleomkostninger	51.183	0
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>351.183</b>	<b>0</b>
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	126.434	181
Regulering af udskudt skat	-314.424	1.252
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-187.990</b>	<b>1.433</b>

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

### 3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	25.863.000	25.863
Kostpris 31. december	25.863.000	25.863
Dagsværdiregulering 1. januar	5.965.000	168
Årets dagsværdiregulering	-1.371.000	5.797
Dagsværdireguleringer 31. december	4.594.000	5.965
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>30.457.000</b>	<b>31.828</b>

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme, hovedsageligt indeholdende boliglejemål, hvoraf 4 er beliggende i Odense, og 4 er beliggende i Otterup. Ejendommene er anskaffet af selskabets ejer i perioden 1996 – 2008 og blev overdraget med regnskabsmæssig virkning til selskabet 1. januar 2013 i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse. Ejendommenes lejemål er stort set fuldt udlejede ved udgangen af 2016. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

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

	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	594 - 1.019	622 - 936
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0	5,0

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

	2016	2015
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	825 - 878	787 - 821
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK

4	Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	80	11.073	11.153
	Årets resultat	0	-552	-552
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>10.521</b>	<b>10.601</b>

#### 5 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	13.444.000	14.163
--	------------	--------

#### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 16.242, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 30.457.

Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 1.950, der giver pant i 3 investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 14.152.

## 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 regnskabspraxis

---

### 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.

### 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 %

#### *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 anvendelse 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

### 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.