

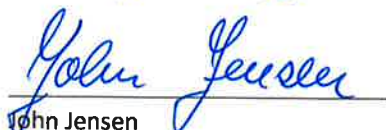
JJ Ejendomme Fyn ApS
Strandvejen 169
5500 Middelfart

CVR-nummer 35381236

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den *26/6 2018*



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 2017 - 31. december 2017

Direktion

John Jensen

Revisor

Dansk Revision Odense
Godkendt revisionsaktieselskab
Langelinie 79
5230 Odense M

Ledespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 25. juni 2018

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 2017 - 31. december 2017 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, 25. juni 2018

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.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.494.042	1.457
1	Personaleomkostninger	-121.180	-351
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-847.000	-1.371
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-17.120	-4
	Resultat før finansielle poster	508.742	-270
	Finansielle omkostninger	-596.969	-470
	Resultat før skat	-88.228	-740
2	Skat af årets resultat	44.759	188
	Årets resultat	-43.469	-552
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-43.469	-552
	Resultatdisponering i alt	-43.469	-552

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsjendomme	29.610.000	30.457
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	105.005	82
5	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.429.735	0
	Materielle anlægsaktiver	32.144.740	30.539
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	1.674.660	0
	Finansielle anlægsaktiver	1.674.660	0
	Anlægsaktiver i alt	33.819.400	30.539
	Andre tilgodehavender	13.681	7
	Tilgodehavender	13.681	7
	Likvide beholdninger	3.843.414	61
	Omsætningsaktiver i alt	3.857.095	68
	Aktiver i alt	37.676.494	30.607

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	81.000	80
	Overført resultat	10.531.905	10.521
7	Egenkapital i alt	10.612.905	10.601
	Hensættelser til udskudt skat	1.985.366	2.185
	Hensatte forpligtelser	1.985.366	2.185
	Gæld til realkreditinstitutter	18.897.858	15.769
	Kreditinstitutter	3.092.610	0
8	Langfristede gældsforpligtelser	21.990.468	15.769
	Gæld til realkreditinstitutter	517.000	473
	Kreditinstitutter	867.954	267
	Deposita og forudbetalt leje	761.831	637
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Selskabsskat	217.855	128
	Anden gæld	693.116	516
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.087.756	2.052
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	27.063.590	20.005
	Passiver i alt	37.676.494	30.607
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	100.000	300
Øvrige personaleomkostninger	21.180	51
Personaleomkostninger i alt	121.180	351
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	154.748	126
Regulering af udskudt skat	-199.507	-314
Skat af årets resultat i alt	-44.759	-188

Noter	2017	2016
	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	4.594.000	5.965
Årets dagsværdiregulering	-847.000	-1.371
Dagsværdireguleringer 31. december	3.747.000	4.594
Investeringsejendomme i alt	29.610.000	30.457

Investeringsejendomme består af 8 udlejningsejendomme, hovedsageligt indeholdende boliglejemaal, 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 2017. 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:

	2017	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	624 - 1.039	594 - 1.019
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	5,0	5,0

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

	2017	2016
Årlig leje pr. kvadratmeter (gennemsnit pr. ejendom)	833 - 857	825 - 878
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	6,5	6,5

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	85.600	0
Tilgang i årets løb	40.605	86
Kostpris 31. december	126.205	86
Af- og nedskrivninger 1. januar	-4.080	0
Årets af- og nedskrivninger	-17.120	-4
Afskrivninger 31. december	-21.200	-4
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	105.005	82
5 Materielle anlægsaktiver under udførelse		
Tilgang i årets løb	2.429.735	0
Kostpris 31. december	2.429.735	0
Materielle anlægsaktiver under udførelse i alt	2.429.735	0
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang i årets løb	1.674.660	0
Kostpris 31. december	1.674.660	0
Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	1.674.660	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Ejendommen Lange Gyde 9	Kerteminde	50 %

7 Egenkapital	Virksom-	Overkurs	Overført	I alt
	hedskapi- tal	ved emis- sion	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	0	10.521	10.601
Kapitalforhøjelse	1	0	0	1
Årets overkurs ved emission	0	54	0	54
Overkurs anvendt ved resultatdisponering	0	-54	54	0
Årets resultat	0	0	-43	-43
Egenkapital ultimo	81	0	10.532	10.613

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
8 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>20.158.610</u>	<u>13.444</u>
9 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 19.415, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 29.610.		
Til sikkerhed for bankgæld har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 9.450, der giver pant i tre investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 14.172, samt en ejendom under opførelse, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 2.430.		

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.