

JJ Ejendomme Fyn ApS

Strandvejen 169

5500 Middelfart

CVR-nummer 35381236

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 14. august 2020



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 2019 - 31. december 2019

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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, 9. juni 2020

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 2019 - 31. december 2019 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, 9. juni 2020

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.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	2.032.855	1.907
1	Personaleomkostninger	-691.172	-473
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.796.543	1.768
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-110.477	-27
	Resultat før finansielle poster	7.027.749	3.175
2	Finansielle omkostninger	-426.322	-429
	Resultat før skat	6.601.427	2.746
3	Skat af årets resultat	-1.431.653	-577
	Årets resultat	5.169.774	2.169
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	5.169.774	2.169
	Resultatdisponering i alt	5.169.774	2.169

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
4	Investeringsjendomme	49.843.744	43.108
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	563.991	624
	Materielle anlægsaktiver	50.407.734	43.732
	Kapitalandele i associerede virksomheder	65.560	66
	Finansielle anlægsaktiver	65.560	66
	Anlægsaktiver i alt	50.473.294	43.798
	Andre tilgodehavender	1.478.076	168
6	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	333
	Tilgodehavender	1.478.076	501
	Likvide beholdninger	40.518	1.739
	Omsætningsaktiver i alt	1.518.594	2.240
	Aktiver i alt	51.991.888	46.038

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	81.000	81
	Overført resultat	17.871.145	12.701
7	Egenkapital i alt	17.952.145	12.782
	Hensættelser til udskudt skat	3.657.980	2.392
	Hensatte forpligtelser	3.657.980	2.392
	Gæld til realkreditinstitutter	24.609.377	25.445
	Kreditinstitutter	1.322.416	1.463
8	Langfristede gældsforpligtelser	25.931.793	26.908
	Gæld til realkreditinstitutter	868.000	892
	Kreditinstitutter	1.345.827	863
	Deposita og forudbetalt leje	1.132.660	974
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	478.689	452
	Gæld til tilknyttede virksomheder	428.064	446
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	165.594	57
	Selskabsskat	0	204
	Anden gæld	31.137	67
	Kortfristede gældsforpligtelser	4.449.970	3.955
	Gældsforpligtelser i alt	30.381.764	30.863
	Passiver i alt	51.991.888	46.038
9	Eventualforpligtelser		
10	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	655.417	469
Andre omkostninger til social sikring	10.433	4
Øvrige personaleomkostninger	25.322	0
Personaleomkostninger i alt	691.172	473
Gennemsnitlig antal beskæftigede	3	2
2		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomheder	17.146	0
Andre finansielle omkostninger	409.176	429
Finansielle omkostninger i alt	426.322	429
3		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	165.594	170
Regulering af udskudt skat	1.266.059	407
Skat af årets resultat i alt	1.431.653	577

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
4 Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	37.593.456	25.863
Tilgang i årets løb	938.745	11.730
Kostpris 31. december	<u>38.532.201</u>	<u>37.593</u>
Dagsværdiregulering 1. januar	5.515.000	3.747
Årets dagsværdiregulering	5.796.543	1.768
Dagsværdireguleringer 31. december	<u>11.311.543</u>	<u>5.515</u>
Investeringsejendomme i alt	<u>49.843.744</u>	<u>43.108</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 ejendomme 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 2019, bortset fra lejemål i 2 ejendomme i Middelfart, der er under ombygning/renovering.

Ejendommene værdiansættes årligt til dagsværdi ud fra en normal-indtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening. 2 ejendomme i Middelfart, der er under ombygning/renovering, er værdiansat til kostpris, idet dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien:

	2019	2018
Afkastkrav i % for Odense	5,0	5,0
Afkastkrav i % for Otterup	6,5	6,5
Afkastkrav i % for Middelfart	5,5	-
Udlejningsprocent	100,0	100,0

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	671.515	126
Tilgang i årets løb	50.804	545
Kostpris 31. december	<u>722.319</u>	<u>672</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-47.851	-21
Årets af- og nedskrivninger	-110.477	-27
Afskrivninger 31. december	<u>-158.328</u>	<u>-48</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>563.991</u>	<u>624</u>

6 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender omfatter sædvanlige forretningsmellemværender på markedsmæssige vilkår. Der er derfor ikke foretaget forrentning 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	12.701	12.782
Årets resultat	0	5.170	5.170
Egenkapital ultimo	<u>81</u>	<u>17.871</u>	<u>17.952</u>

8 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	<u>21.915.000</u>	<u>23.184</u>
--	-------------------	---------------

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.

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 25.954, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 47.287.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, TDKK 2.683, har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 7.030, der giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 32.558.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Dagsværdi for udlejningsejendomme

Dagsværdien for udlejningsejendomme opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normalindtjeningsmodellen", 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.

Dagsværdi for projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering. Projektejendomme er ikke eller kun delvist udlejede, hvorfor afkastbaserede modeller som normalindtjeningsmodellen ikke kan anvendes.

Dagsværdi for projektejendomme opgøres i stedet ud fra prisen for sammenlignelige ejendomme eller salgsemner på et tilsvarende stadium.

Såfremt dagsværdien af en projektejendom under opførelse, ombygning og/eller renovering ikke kan måles pålideligt, måles ejendommen til kostpris, indtil dagsværdien af projektejendommen som helhed kan opgøres pålideligt.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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