



Revisionscentret Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 BST . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 2019

FJ Boligudlejning ApS

Bladknæk 15, Lundsbjerg

6200 Aabenraa

(2. regnskabsår)

CVR NR. 39596237

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Aabenraa den 5. maj 2020.

Dirigent
Flemming Johannsen

Indholdsfortegnelse

	<u>side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Erklæringer	
Den uafhængige revisors erklæringer	4-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab for tiden 1. januar 2019 til 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	8-9
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2019 til 31. december 2019	10
Balance pr. 31. december 2019	11-12
Noter til årsregnskabet	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for selskabet FJ Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

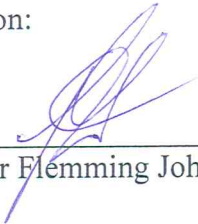
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 5. maj 2020

Direktion:



Direktør Flemming Johansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i FJ Boligudlejning ApS.

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FJ Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 til 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revision af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der gælder i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelse eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkelig og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdede årsregnskab på grundlag af regnskabsprincipper om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften.
Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificeres vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlige fejlinformation i ledelsesberetningen.

Padborg, den 5. maj 2020

Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 85 97 66



Kai Momme
Reg. Revisor cand. merc.
Mne 1051

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt enhver anden i forbindelse hermed forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsår for perioden 1. januar 2019 til 31. december 2019 er afsluttet med et positivt resultat, der anses for acceptabelt.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

Fremtid

Selskabets udlejningsejendom, indregnet i årsregnskabet med kr. 2.422.429 pr. 31. december 2019, er brandskadet den 6. maj 2019. Brandskaden falder ind under selskabets forsikringsområde omfattende såvel kompensation for manglende huslejeindtægter, der kan henføres til branden samt de materielle erstatninger for bygninger og inventar. Forsikringsskaden er dags dato stadig verserende og forventes afsluttet medio 2020.

Ledelsen påregner ikke, at forsikringsskaden vil få nogen negativ økonomisk indvirkning på selskabets drift.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2019.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FJ Boligudlejning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Bortset fra ændrede præsenterings- og oplysningskrav som følge af ny årsregnskabslov er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen lejeindtægter på udlejningsejendom med fradrag for omkostninger til reparation og vedligeholdelse, skatter, afgifter, forsikringer og andre eksterne omkostninger,

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelse, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter.

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

Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede levetider:

Driftsmidler	5-10 år	Restværdi t.kr. 0,-.
Ejendomme	50 år	Restværdi t.kr. 167,-.

Anskaffelser, der beløbsmæssigt er mindre end 13.800, er udgiftsført i resultatopgørelsen som mindre anskaffelser.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt finansielle omkostninger vedrørende lån m.v.

Skat af årets resultat

Årets selskabsskat består af årets aktuelle skat og forskydningen i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer på egenkapital.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger er værdiansat til anskaffelsessum med fradrag af de akkumulerede regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommene. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftsmidler og inventar er ansat til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikatorer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver. Der foretages nedskrivning til genvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Debitorer er medregnet til nominel værdi minus nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og de skattemæssige værdier 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.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen og nedskrives hvis det skønnes, at de ikke med stor sandsynlighed kan anvendes indenfor de kommende på 2-3 år.

Gældsforpligtelser

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2019

Note	2019 <u>Kr.</u>	2018 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste/Bruttotab	164.166	18.461
1 Personaleomkostninger	0	0
Afskrivninger på anlægsaktiver	<u>-46.872</u>	<u>-41.472</u>
Resultat af primær drift	<u>117.294</u>	<u>-23.011</u>
Finansielle poster		
Finansielle omkostninger	<u>-1.813</u>	<u>-283</u>
Resultat før skat	115.481	-23.294
Skat af årets resultat	<u>-25.625</u>	<u>5.100</u>
Årets resultat	<u>89.856</u>	<u>-18.194</u>
 Der foreslås disponeret således:		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til næste år	<u>89.856</u>	<u>-18.194</u>
I alt	<u>89.856</u>	<u>-18.194</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

Note	2019 <u>Kr.</u>	2018 <u>Kr.</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Ejendom	<u>2.422.429</u>	<u>2.199.317</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.422.429</u>	<u>2.199.317</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>2.422.429</u>	<u>2.199.317</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Periodeafgrænsning	0	14.554
Udskudt skatteaktiv	9.718	5.100
Andre tilgodehavender	<u>14.300</u>	<u>11.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>24.018</u>	<u>30.654</u>
Likvide beholdninger		
Bankindestående	<u>120.557</u>	<u>111.427</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>120.557</u>	<u>111.427</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>144.575</u>	<u>142.081</u>
Aktiver i alt	<u>2.567.004</u>	<u>2.341.398</u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

Note	2019 <u>Kr.</u>	2018 <u>Kr.</u>
Egenkapital		
Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	<u>71.662</u>	<u>-18.194</u>
Egenkapital i alt	<u>121.662</u>	<u>31.806</u>
Gældsforpligtelser		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.414.142	2.214.564
Anden gæld	<u>16.200</u>	<u>80.028</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.445.342</u>	<u>2.309.592</u>
Passiver i alt	<u>2.567.004</u>	<u>2.341.398</u>

2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser m.v.

Noter til årsregnskabet

Note	2019 <u>Kr.</u>	2018 <u>Kr.</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	0	0
Sociale bidrag m.v.	0	0
Udlejet personale	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt	<u>0</u>	<u>0</u>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0,0</u>	<u>0,0</u>
2 Pantsætninger, sikkerhedsstillelser, eventualforpligtelser m.v.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Ingen		
Eventualforpligtelser og garantier		
Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Det samlede skattebeløb for koncernen fremgår af årsrapporten for FJ Handelsfirma ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.		