



Tlf: 96 56 17 00
hirtshals@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havnegade 18, Box 78
DK-9850 Hirtshals
CVR-nr. 20 22 26 70

FJ EJENDOMME, HIRTSHALS APS

ÅRSRAPPORT

2011/12

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 30. november 2012**

Jens Jacob Christensen

CVR-NR. 28 65 38 75

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring.....	4
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. juli 2011 - 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	FJ Ejendomme, Hirtshals ApS Nørregade 8 9850 Hirtshals
	Telefon: 9894 1036
	CVR-nr.: 28 65 38 75
	Stiftet: 1. april 2005
	Hjemsted: Hirtshals
	Regnskabsår: 1. juli 2011 - 30. juni 2012
Direktion	Jens Jacob Christensen
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S Nørregade 13 9850 Hirtshals

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen anser fortsat at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2011 - 30. juni 2012 for FJ Ejendomme, Hirtshals ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, den 7. november 2012

Direktion

Jens Jacob Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaveren i FJ Ejendomme, Hirtshals ApS

Vi har efter aftale udført review af årsregnskabet for FJ Ejendomme, Hirtshals ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse har ansvaret for årsregnskabet. Vores ansvar er på grundlag af vores review at udtrykke en konklusion om årsregnskabet.

Det udførte review

Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard om review af regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Denne standard kræver, at vi tilrettelægger og udfører reviewet med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation. Et review er begrænset til først og fremmest at omfatte forespørgsler til selskabets ledelse og medarbejdere samt analyser af regnskabstal og giver derfor mindre sikkerhed end en revision. Vi har ikke udført revision, og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Vi har ikke udført revision, og som følge heraf udtrykker vi ikke en revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os anledning til at konkludere, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden. Konklusion i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt hele anpartskapitalen. Vi henviser til ledelsesberetningen.

Hirtshals, den 7. november 2012

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Peter Christensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Dele af ejendommen er frasolgt i 2011/2012 regnskabet med en regnskabsmæssig avance på 231 tkr.

Selskabskapitalen i selskabet er tabt. Det er forventes vedtaget, at selskabet pr. 1. januar 2013 fusioneres med Skokaj Ejendomme ApS.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FJ Ejendomme, Hirtshals ApS for 2011/12 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 fordele vil fraga 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår i huslejeindtægter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20 år	1.000.000 kr.

Småanskaffelser med en kostpris på under 12,3 tkr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		60.451	-91.173
Afskrivninger.....		201.286	-31.629
DRIFTSRESULTAT		261.737	-122.802
Finansielle indtægter.....	1	11.037	0
Finansielle omkostninger.....	2	-127.868	-99.994
RESULTAT FØR SKAT		144.906	-222.796
Skat af årets resultat.....	3	-134.700	55.600
ÅRETS RESULTAT		10.206	-167.196
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		10.206	-167.196
I ALT		10.206	-167.196

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grund og bygning.....		1.811.898	2.034.336
Materielle anlægsaktiver.....	4	1.811.898	2.034.336
ANLÆGSAKTIVER.....		1.811.898	2.034.336
Udskudte skatteaktiver.....		0	91.600
Andre tilgodehavender.....		10.938	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		11.000	14.000
Periodeafgrænsningsposter.....		14.243	16.843
Tilgodehavender.....		36.181	122.443
Likvider.....		650.000	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		686.181	122.443
AKTIVER.....		2.498.079	2.156.779
PASSIVER			
Selskabskapital.....		126.000	126.000
Overført overskud.....		-302.721	-312.927
EGENKAPITAL.....	5	-176.721	-186.927
Hensættelse til udskudt skat.....		43.100	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		43.100	0
Gæld til pengeinstitutter.....		2.506.302	2.341.679
Anden gæld.....		125.398	2.027
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.631.700	2.343.706
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.631.700	2.343.706
PASSIVER.....		2.498.079	2.156.779
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

NOTER

	2011/12 kr.	2010/11 kr.	Note
Finansielle indtægter			1
Renteindtægter i øvrigt.....	11.037	0	
	11.037	0	
Finansielle omkostninger			2
Renteomkostninger i øvrigt.....	127.868	99.994	
	127.868	99.994	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	134.700	-55.600	
	134.700	-55.600	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grund og bygning	
Kostpris 1. juli 2011.....		2.227.408	
Tilgang.....		217.810	
Afgang.....		-434.767	
Kostpris 30. juni 2012.....		2.010.451	
Afskrivninger 1. juli 2011.....		193.072	
Afskrivninger solgte aktiver.....		-23.973	
Årets afskrivninger.....		29.454	
Afskrivninger 30. juni 2012.....		198.553	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2012.....		1.811.898	
Egenkapital			5
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2011.....	126.000	-312.927	-186.927
Forslag til årets resultatdisponering.....		10.206	10.206
Egenkapital 30. juni 2012.....	126.000	-302.721	-176.721
Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.			
Eventualposter mv.			6
Selskabet har ingen eventualposter.			

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2.346 tkr. er der deponeret ejerpantebrev 2.100 tkr. med sikkerhed i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2012 udgør 1.812 tkr.

Til sikkerhed for ejendomssalg er deponeret 650 tkr.

Ejerforhold**8**

Følgende anpartshaver er noteret i selskabets anpartsfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Skokaj Holding ApS
Margrethevej 29
9850 Hirtshals