

JF Holding København ApS
CVR-nr. 13699372
Havnevej 7
3100 Hornbæk

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.05.2016

Dirigent

Navn: Jan Steen Frederiksen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JF Holding København ApS

Havnevej 7

3100 Hornbæk

CVR-nr.: 13699372

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jan Steen Frederiksen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JF Holding København ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 13.05.2016

Direktion

Jan Steen Frederiksen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JF Holding København ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JF Holding København ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 13.05.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

René Andersen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Virksomhedens aktiviteter består i investering i værdipapirer og finansieringsvirksomhed samt udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 647 t.kr. mod et underskud på 481 t.kr. i foregående regnskabsår, hvilket af ledelsen anses for utilfredsstillende.

Resultatet er i væsentlig grad påvirket af indregnede resultater fra datterselskaber.

Ledelsen forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter, som er indregnet og periodiseret i henhold til lejekontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger, omkostninger til administration af virksomheden mv.. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, renteindtægter fra likvide beholdninger, renteindtægter fra andre tilgodehavende mv. nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, renteomkostninger fra prioritetsgæld og øvrig gæld, nettokurstab vedrører værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klar-
gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftmateriel og inventar 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til kostpris med fradrag af akkumulerede af-og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme 50 år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den no-

Anvendt regnskabspraksis

minelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		277.367	462
Personaleomkostninger	1	(687.530)	(696)
Af- og nedskrivninger	2	<u>249.439</u>	<u>(82)</u>
Driftsresultat		(160.724)	(316)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.130.151)	(989)
Andre finansielle indtægter	3	994.166	1.122
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(334.234)</u>	<u>(297)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(630.943)	(480)
Skat af ordinært resultat	5	<u>(15.794)</u>	<u>(1)</u>
Årets resultat		<u>(646.737)</u>	<u>(481)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		101.200	100
Overført resultat		<u>(747.937)</u>	<u>(581)</u>
		<u>(646.737)</u>	<u>(481)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		13.723.271	13.959
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>80</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>13.723.271</u>	<u>14.039</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	48
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.880.917	4.973
Andre værdipapirer og kapitalandele		601.000	0
Andre tilgodehavender		<u>199.066</u>	<u>166</u>
Finansielle anlægsaktiver	7	<u>5.680.983</u>	<u>5.187</u>
Anlægsaktiver		<u>19.404.254</u>	<u>19.226</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		237	15
Tilgodehavende selskabsskat		<u>11.629</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>11.866</u>	<u>15</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.779.957</u>	<u>1.609</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>1.779.957</u>	<u>1.609</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.791.823</u>	<u>1.624</u>
Aktiver		<u>21.196.077</u>	<u>20.850</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	8	2.450.000	2.450
Reserve for opskrivninger		1.470.480	1.470
Overført overskud eller underskud		9.355.443	10.103
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>101.200</u>	<u>100</u>
Egenkapital		<u>13.377.123</u>	<u>14.123</u>
Udskudt skat		<u>348.000</u>	<u>328</u>
Hensatte forpligtelser		<u>348.000</u>	<u>328</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.348.075</u>	<u>3.522</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>3.348.075</u>	<u>3.522</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	174.512	160
Bankgæld		1.444.456	1.832
Deposita		419.964	407
Modtagne forudbetalinger fra kunder		69.725	64
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	55
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.893.365	250
Anden gæld		<u>120.857</u>	<u>109</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.122.879</u>	<u>2.877</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.470.954</u>	<u>6.399</u>
Passiver		<u>21.196.077</u>	<u>20.850</u>
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for opskrivnin- ger kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	2.450.000	1.470.480	10.103.380	99.800	14.123.660
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(99.800)	(99.800)
Årets resultat	0	0	(747.937)	101.200	(646.737)
Egenkapital ultimo	2.450.000	1.470.480	9.355.443	101.200	13.377.123

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og løn	664.270	674
Andre omkostninger til social sikring	18.560	20
Andre personaleomkostninger	4.700	2
	687.530	696
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	183.741	202
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(433.180)	(120)
	(249.439)	82
	2015	2014
	kr.	t.kr.
3. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	737.052	652
Renteindtægter i øvrigt	86.038	57
Dagsværdireguleringer	171.076	413
	994.166	1.122
	2015	2014
	kr.	t.kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	545	2
Renteomkostninger i øvrigt	315.861	279
Øvrige finansielle omkostninger	17.828	16
	334.234	297
	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	20.000	1
Regulering vedrørende tidligere år	(4.206)	0
	15.794	1

Noter

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.		
6. Materielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	12.954.244	341.000		
Tilgange	1.380.000	0		
Afgange	(1.522.177)	(341.000)		
Kostpris ultimo	12.812.067	0		
Opskrivninger primo	2.056.700	0		
Opskrivninger ultimo	2.056.700	0		
Af- og nedskrivninger primo	(1.051.868)	(261.244)		
Årets afskrivninger	(126.908)	(56.833)		
Tilbageførsel ved afgang	33.280	318.077		
Af- og nedskrivninger ultimo	(1.145.496)	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	13.723.271	0		
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Tilgodeha- vender hos tilknyttede virksomheder kr.	Andre værdi- papirer og kapitalandele kr.	Andre tilgo- dehavender kr.
7. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	155.818	6.324.251	0	412.115
Tilgange	0	1.038.274	601.000	33.178
Afgange	(63.215)	0	0	0
Kostpris ultimo	92.603	7.362.525	601.000	445.293
Nedskrivninger primo	(108.095)	(1.350.912)	0	(246.227)
Andel af årets resultat	(1.130.696)	0	0	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.130.696	(1.130.696)	0	0
Tilbageførsel ved afgang	15.492	0	0	0
Nedskrivninger ultimo	(92.603)	(2.481.608)	0	(246.227)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	4.880.917	601.000	199.066

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder: LK Holding København ApS	Helsingør	ApS	100,00	(2.481.610)	(1.130.696)

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
8. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	2.450	1.000,00	2.450.000
	2.450		2.450.000

Der har ikke været ændringer til virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
9. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	160	174.512	3.348.075	2.636.547
	160	174.512	3.348.075	2.636.547

10. Eventualforpligtelser

Sambeskatningsforhold.

Selskabet er administrationsselskab i den dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabs-skattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede sel-skaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, roy-alties og udbytter for disse selskaber.

Kautionsforhold

Selskabet har afgivet kaution over for pengeinstitutter vedrørende datterselskabers gæld.

Noter

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve nom. 4.732 t.kr. (i 2014: 4.764 t.kr.).

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 13.069 kr. (2014:13.770 t.kr.)