

## J-F INVEST APS

Hobrovej 319

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 25498577

## Årsrapport for 2015

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 5/6-16



Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Ledespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 for J-F INVEST APS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er 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.

Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 3/6/16

**Direktion**

  
Peter Balling  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i J-F INVEST APS

Vi har opstillet årsregnskabet for J-F INVEST APS for regnskabsåret 01-01-2015 - 31-12-2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Aalborg, den

30/6-16

**Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 33357966



Jesper Ovesen

Statsautoriseret revisor

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J-F INVEST APS Hobrovej 319 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	25498577
Stiftelsesdato	30-06-2000
Regnskabsår	01-01-2015 - 31-12-2015
<b>Direktion</b>	Peter Balling, Direktør
<b>Revisor</b>	Attiri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vandmanden 10A 9200 Aalborg SV CVR-nr.: 33357966



## Anvendt regnskabspraksis

### Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

#### Regnskabsklasse

Årsrapporten for J-F INVEST APS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Indregningsmetoder og målegrundlag

#### Generelt om indregning og måling

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 i resultatopgørelsen alle 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.

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 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.



## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

### Igangværende leverancer af serviceydelser

Igangværende leverancer af serviceydelser måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af de medgåede direkte og indirekte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger. Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på entreprisen uanset den faktisk udførte andel.

Værdien af de enkelte igangværende leverancer med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld, såfremt beløbene er negative.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen. Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

### Egenkapital

Udbytte, som foreslås udbetalt for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gældsmetode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

### Gældsforpligtelser

Gæld, der kan henføres til investeringsejendomme måles til kursværdi pr. statustidspunkt.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.



**Resultatopgørelse**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>79.387</b>	<b>-53.181</b>
Personaleomkostninger	1	0	-13.613
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-56.250	-56.250
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		4.029.703	0
Dagsværdireguleringer af gæld		69.656	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>4.122.496</b>	<b>-123.044</b>
Finansielle indtægter		67.232	13.788
Finansielle omkostninger	2	-295.965	-52.771
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.893.763</b>	<b>-162.027</b>
Skat af årets resultat		-849.170	137.543
<b>Årets resultat</b>		<b>3.044.593</b>	<b>-24.484</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		3.044.593	-24.484
		<b>3.044.593</b>	<b>-24.484</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		332.812	389.062
Investeringsjendomme	3	12.842.083	500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.174.895</b>	<b>889.062</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.174.895</b>	<b>889.062</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		258.240	500.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>258.240</b>	<b>500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		83.582	0
Andre tilgodehavender		496.297	656.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>579.879</b>	<b>656.842</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.344.050	0
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>1.344.050</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>256.301</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.438.470</b>	<b>1.156.842</b>
<b>Aktiver</b>		<b>15.613.365</b>	<b>2.045.904</b>



## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	4	250.000	250.000
Overført resultat	5	3.204.222	159.629
<b>Egenkapital</b>		<b>3.454.222</b>	<b>409.629</b>
Hensættelser til udskudt skat		849.170	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>849.170</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.013.746	0
Gæld til banker		2.755.915	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>7.769.661</b>	<b>0</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		524.661	0
Gæld til banker		0	8.875
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.660	717.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.352.876	407.505
Anden gæld		626.115	502.395
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.540.312</b>	<b>1.636.275</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.309.973</b>	<b>1.636.275</b>
<b>Passiver</b>		<b>15.613.365</b>	<b>2.045.904</b>
Selskabets væsentligste aktiviteter	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		
Eventualforpligtelser	9		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	10		

**Noter**

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Pensioner	0	12.113
Andre personaleomkostninger	0	1.500
	<u>0</u>	<u>13.613</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	53.951	33.666
Andre finansielle omkostninger	242.014	19.105
	<u>295.965</u>	<u>52.771</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	500.000	0
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	8.312.380	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>8.812.380</u>	<u>500.000</u>
Årets reguleringer	4.029.703	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>4.029.703</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>12.842.083</u>	<u>500.000</u>

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettoglejende indtægt for 2016 på tkr. 771. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig. Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til Jem & Fix. Lejer kan tidligst opsiges til fraflytning primo 2025. Ejendommen er beliggende i Bramming v/Esbjerg.

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	250.000	125.000
Årets tilgang	0	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>

Selskabskapitalen har udover sidste års kapitaludvidelse været uændret de seneste 5 år.

**5. Overført resultat**

Saldo primo	159.629	-1.390.887
Årets tilgang	3.044.593	-24.484
Overkurs ved gældskonvertering	0	1.575.000
<b>Saldo ultimo</b>	<u>3.204.222</u>	<u>159.629</u>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.013.746	274.778	3.994.074
Gæld til banker	2.755.915	249.883	1.646.933
	<u>7.769.661</u>	<u>524.661</u>	<u>5.641.007</u>



## Noter

2015

2014

**7. Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af ejendomme.

**8. Usikkerhed ved indregning og måling**

Investeringsejendom er opskrevet til vurderet dagsværdi, som er fastlagt med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investeringsejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 12.842.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettolejeindtægt for 2016 på tkr. 771.

Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til Jem & Fix. Lejer kan tidligst opsige til fraflytning primo 2025.

Ejendommen er beliggende i Bramming v/Esbjerg.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -988 og ca. tkr. +1167.

Værdiansættelsen af investeringsejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning på selskabets egenkapital og finansielle stilling.

**9. Eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**10. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 5.289 er afgivet pant i selskabet ejendom bogført til tkr. 12.842.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 3.006 er endvidere udstedt ejepantebrev i selskabets ejendom på tkr. 2.500.