



*JF Ejendomme Bornholm ApS
Håndværkervej 2
3700 Rønne*

CVR-nummer: 28122721

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/5 2016

Lars Falk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer..... 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 6

Ledelsesberetning..... 7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis..... 8

Resultatopgørelse 11

Balance 12

Noter..... 14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JF Ejendomme Bornholm 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 3 / 5 2016

Direktion



Lars Falk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne af JF Ejendomme Bornholm ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rønne, den 3/5 2016

Rønne Revision

CVR-nr. 74717810



Anders Kofoed
registreret revisor
FSR - danske revisorer



Dan Andersen
registreret revisor
FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JF Ejendomme Bornholm ApS Håndværkervej 2 3700 Rønne
	E-mail: info@jf-data.com
	CVR-nr.: 28 12 27 21
	Stiftet: 22. september 2004
	Hjemsted: Bornholms Regionskommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Falk
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Christine Tarp

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets forretningsområde er udlejning af lokaler på ejendommen beliggende Håndværkervej 2, 3700 Rønne.

Usædvanlige forhold

Der har ingen særlige forhold været, som skønnes at have påvirket årets samlede resultat.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning og måling.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.kr. -63, hvilket ikke anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.584, og en egenkapital på t.kr. 707.

Resultatfordeling

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2016

Der forventes en uændret aktivitet men forbedret indtjening for regnskabsåret 2016.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0

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

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Selskabsskatteprocenten nedsættes gradvist fra 25% til 22% i indkomstårene 2014 – 2016. 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. Effekten af ændringen af dette regnskabsmæssige skøn er indregnet.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	257.096	622
1 Afskrivninger.....	-10.367	-27
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	246.729	595
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-129.193	-162
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	90.326	-313
DRIFTSRESULTAT	207.862	120
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-115.142	-97
Andre finansielle omkostninger	-171.800	-180
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-79.080	-157
2 Skat af årets resultat.....	15.792	33
ÅRETS RESULTAT	-63.288	-124
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	100
Overført resultat.....	-63.288	-224
DISPONERET I ALT	-63.288	-124

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
 AKTIVER

	2015	2014 kr. 1000
3 Investeringsejendomme.....	7.408.155	7.532
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	44.176	44
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	7.452.331	7.576
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	7.452.331	7.576
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	51.199	22
Andre tilgodehavender	54.561	17
Periodeafgrænsningsposter.....	21.963	14
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	127.723	53
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	3.458	25
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	131.181	78
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	7.583.512	7.654
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overført resultat.....	582.001	646
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	100
4 EGENKAPITAL.....	707.001	871
Hensættelse til udskudt skat	277.530	293
HENSATTE FORPLIGTELSER	277.530	293
Prioritetsgæld.....	4.096.391	4.381
5 Langfristede gældsforpligtelser.....	4.096.391	4.381
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	193.576	188
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	137.275	129
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	9.900	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.026.563	1.644
6 Anden gæld.....	135.276	148
Kortfristede gældsforpligtelser	2.502.590	2.109
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.598.981	6.490
PASSIVER	7.583.512	7.654
7 Eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Ejerforhold		

NOTER

	2015	2014 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Småanskaffelser.....	2.138	-1
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	8.229	28
	<u>10.367</u>	<u>27</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat.....	-15.792	-33
	<u>-15.792</u>	<u>-33</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo.....	7.157.903	340.375
Tilgang i årets løb.....	5.148	7.460
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>7.163.051</u>	<u>347.835</u>
Kostpris 31. december 2015		
Opskrivninger, primo.....	374.297	0
Afgang i årets løb.....	-129.193	0
	<u>245.104</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015		
Af-/nedskrivninger, primo.....	0	-295.430
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger.....	0	-8.229
	<u>0</u>	<u>-303.659</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2015		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	<u>7.408.155</u>	<u>44.176</u>

Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør t.kr. 9.200.

NOTER

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital				
Virksomhedskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	645.289	0	-63.288	582.001
Forslag til udbytte for regnskabsåret	99.800	-99.800	0	0
	<u>870.089</u>	<u>-99.800</u>	<u>-63.288</u>	<u>707.001</u>

	Restgæld 31/12 2015	Dagsværdi 31/12 2015	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.928.598	4.289.967	193.576	2.904.123
	<u>3.928.598</u>	<u>4.289.967</u>	<u>193.576</u>	<u>2.904.123</u>

2015 2014
kr. 1000

6 Anden gæld		
Moms og afgifter	30.575	44
Andre skyldige omkostninger.....	16.800	16
Deposita.....	87.901	88
	<u>135.276</u>	<u>148</u>

7 Eventualposter mv.

Eventualaktiver

Selskabet råder ikke over aktiver ud over, hvad der fremgår af balancen.

Eventualforpligtelser

Ingen.

NOTER

2015 2014
kr. 1000

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er lyst pant på t.kr. 4.609 i ejendommen Håndværkervej 2, Rønne

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på nom. t.kr. 7.575 i ejendommen.
Ejerpantebrev ligger tillige til sikkerhed for bankmellemværende med JF Data Service ApS.

Den bogførte værdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2015 t.kr. 7.408.

9 Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller mindst 5% og over kr. 100.000 af anpartskapitalen på kr. 125.000.

Lars Falk, Haslevej 140, 3700 Rønne