



*JF Ejendomme Bornholm ApS
Håndværkervej 2
3700 Rønne*

CVR-nummer: 28122721

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 8/6 2018

Lars Falk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for JF Ejendomme Bornholm ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

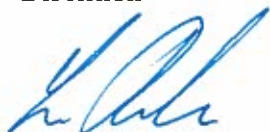
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 8/6 2018

Direktion



Lars Falk

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JF Ejendomme Bornholm ApS Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske 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.

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. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

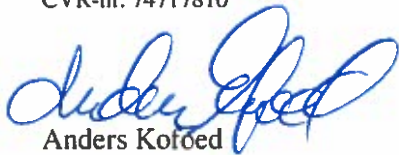
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Rønne, den 8/6 2018

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret Revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed
statsautoriseret revisor
mne7399
FSR - danske revisorer



Dan Andersen
registreret revisor
mne35435
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
	Kommune: Bornholms Regionskommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Falk
Pengeinstitut	Danske Bank A/S Store Torv 12 3700 Rønne
Revisor	Rønne Revision I/S Store Torvegade 12, 1 3700 Rønne
Revisorteam	Anders Kofoed Betina Lou

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. 62, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.320, og en egenkapital på t.kr. 796.

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 2018

Der forventes en uændret aktivitet men forbedret indtjening for regnskabsåret 2018.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for 2017 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter af investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Lejeindtægter af ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler samt administration.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lars Falk Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

balancetidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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>
Bygninger	40 år	t.kr. 4.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0

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

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.

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.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	377.159	349
1 Afskrivninger.....	-93.659	-93
DRIFTSRESULTAT	283.500	256
Andre finansielle indtægter	36.804	52
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-81.500	-105
Andre finansielle omkostninger	-158.425	-166
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	80.379	37
2 Skat af årets resultat.....	-18.199	-10
ÅRETS RESULTAT	62.180	27
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	62.180	27
DISPONERET I ALT	62.180	27

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
3 Grunde og bygninger.....	7.237.747	7.323
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	27.715	36
Materielle anlægsaktiver.....	7.265.462	7.359
ANLÆGSAKTIVER.....	7.265.462	7.359
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme.....	0	52
Andre tilgodehavender	22.373	11
Periodeafgrænsningsposter.....	27.629	13
Tilgodehavender	50.002	76
Likvide beholdninger	4.475	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	54.477	76
AKTIVER	7.319.939	7.435

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	671.242	609
4 EGENKAPITAL.....	796.242	734
Hensættelse til udskudt skat	305.420	288
HENSATTE FORPLIGTELSER	305.420	288
Prioritetsgæld.....	3.604.040	3.845
Langfristede gældsforpligtelser.....	3.604.040	3.845
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	204.734	199
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	0	210
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	4.925	9
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.271.283	1.897
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	133.295	253
Kortfristede gældsforpligtelser	2.614.237	2.568
GÆLDSFORPLIGTELSER	6.218.277	6.413
PASSIVER	7.319.939	7.435

- 5 Eventualposter mv.
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Ejerforhold

NOTER

	2017	2016 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	85.204	85
Småanskaffelser.....	223	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.232	8
	<u>93.659</u>	<u>93</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	18.199	10
	<u>18.199</u>	<u>10</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	7.163.051	347.835
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb	0	0
	<u>7.163.051</u>	<u>347.835</u>
Kostpris 31. december 2017		
Opskrivninger, primo	245.104	0
Opskrivninger 31. december 2017	<u>245.104</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo.....	-85.204	-311.888
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-85.204	-8.232
	<u>-170.408</u>	<u>-320.120</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....	<u>7.237.747</u>	<u>27.715</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	609.062	62.180	671.242
	<u>734.062</u>	<u>62.180</u>	<u>796.242</u>

5 Eventualposter mv.**Eventualaktiver**

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

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte m.v. indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2017 kr. 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 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 2017 t.kr. 7.238.

7 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 Holding ApS, Håndværkervej 2, 3700 Rønne