



*JF Ejendomme Bornholm ApS
Håndværkervej 2
3700 Rønne*

CVR-nummer: 28122721

*ÅRSRAPPORT
1. januar 2016 til 31. december 2016*

(12. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/6 2017

Lars Falk
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	4
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance	12
Noter	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 6/6 2017

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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 6/6 2017

Rønne Revision I/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74717810



Anders Koføed
statsautoriseret 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 I/S
Store Torvegade 12, 1
3700 Rønne

Revisorteam Anders Kofoed
Tove Agnete Koefoed

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. 27, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.435, og en egenkapital på t.kr. 734.

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 2017

Der forventes en uændret aktivitet men forbedret indtjening for regnskabsåret 2017.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Ejendommen var tidligere indregnet som investeringsejendom, men er pr. 1. januar 2016 at betragte som domicilejendom grundet indgået koncernforbindelse.

Ejendommen bliver derfor fremadrettet indregnet som materielle aktiver og bliver derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger.

Gæld til finansiering af ejendommen måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Den akkumulerede virkning af ovenstående ændringer udgør en reduktion af årets resultat før skat med t.kr. 83. Egenkapitalen pr. 31. december 2016 reduceres med t.kr. 65.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Årsregnskabet 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”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på 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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gælds metode 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 udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

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 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	350.063	258
1 Afskrivninger	-93.646	-11
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	256.417	247
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-129
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	90
DRIFTSRESULTAT	256.417	208
Andre finansielle indtægter	51.736	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-105.450	-115
Andre finansielle omkostninger	-165.951	-172
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	36.752	-79
2 Skat af årets resultat	-9.691	16
ÅRETS RESULTAT	27.061	-63
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	27.061	-63
DISPONERET I ALT	27.061	-63

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
3 Grunde og bygninger	7.322.951	7.408
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.947	44
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver.....	7.358.898	7.452
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER.....	7.358.898	7.452
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme	52.223	53
Andre tilgodehavender.....	10.668	55
Periodeafgrænsningsposter	12.673	22
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	75.564	130
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger.....	164	3
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	75.728	133
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER.....	7.434.626	7.585
	<hr/>	<hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat.....	609.062	582
4 EGENKAPITAL.....	734.062	707
Hensættelse til udskudt skat.....	287.221	277
HENSATTE FORPLIGTELSE.....	287.221	277
Prioritetsgæld.....	3.845.578	4.097
Langfristede gældsforpligtelser	3.845.578	4.097
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	199.077	194
Modtagne forudbetalinger fra kunder	210.180	137
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.885	10
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.896.879	2.027
Selskabsskat.....	0	0
Anden gæld.....	252.744	136
Kortfristede gældsforpligtelser.....	2.567.765	2.504
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	6.413.343	6.601
PASSIVER.....	7.434.626	7.585
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Ejerforhold		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000
1 Afskrivninger		
Bygninger	85.204	0
Småanskaffelser	213	3
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8.229	8
	<u>93.646</u>	<u>11</u>
2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	9.691	-16
	<u>9.691</u>	<u>-16</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 2016	7.163.051	347.835
Opskrivninger, primo.....	245.104	0
Opskrivninger 31. december 2016	<u>245.104</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo	0	-303.659
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger	-85.204	-8.229
	<u>-85.204</u>	<u>-8.229</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2016	-85.204	-311.888
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	<u>7.322.951</u>	<u>35.947</u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
4 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	582.001	27.061	609.062
	<u>707.001</u>	<u>27.061</u>	<u>734.062</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 2016 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 2016 t.kr. 7.523.

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