



*JF Ejendomme Bornholm ApS  
Håndværkervej 2  
3700 Rønne*

*CVR-nummer: 28122721*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar 2020 - 31. december 2020*

*(16. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/5 2021

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 2020**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse.....	10
Balance .....	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rønne, den 10/15 2021

**Direktion**



Lars Falk

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### **Til kapitalejerne i JF Ejendomme Bornholm ApS**

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Rønne, den 16 / 5 2021

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

Telefon: 56 95 26 48  
E-mail: faktura@jf-data.com

CVR-nr.: 28 12 27 21  
Stiftet: 22. september 2004  
Kommune: Bornholm  
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. 221, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på t.kr. 7.503, og en egenkapital på t.kr. 1.042.

### **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 2021**

Der forventes en uændret aktivitet og indtjening for regnskabsåret 2021.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for JF Ejendomme Bornholm ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

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 posterings 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 balancetidspunktet.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 2020

	2020	2019 kr. 1000
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>600.103</b>	<b>346</b>
1 Af- og nedskrivninger .....	-96.740	-106
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>503.363</b>	<b>240</b>
Andre finansielle indtægter .....	41.026	44
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-130.000	-130
Andre finansielle omkostninger .....	-130.805	-140
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>283.584</b>	<b>14</b>
2 Skat af årets resultat .....	-62.389	-3
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>221.195</b>	<b>11</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	221.195	11
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>221.195</b>	<b>11</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
AKTIVER

	2020	2019 kr. 1000
3 Grunde og bygninger .....	7.040.322	7.084
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	9.911	15
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>7.050.233</b>	<b>7.099</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>7.050.233</b>	<b>7.099</b>
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme .....	224.656	140
Andre tilgodehavender .....	8.069	50
Periodeafgrænsningsposter .....	9.224	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>241.949</b>	<b>190</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>210.649</b>	<b>115</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>452.598</b>	<b>305</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>7.502.831</b>	<b>7.404</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020  
PASSIVER

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat .....	916.969	696
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.041.969</b>	<b>821</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	375.390	313
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>375.390</b>	<b>313</b>
Prioritetsgæld .....	2.822.649	3.086
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.822.649</b>	<b>3.086</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	222.689	217
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	189.460	176
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	1.551	167
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	2.566.397	2.458
Selskabsskat .....	0	0
Anden gæld .....	282.726	166
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>3.262.823</b>	<b>3.184</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>6.085.472</b>	<b>6.270</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>7.502.831</b>	<b>7.404</b>
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Nærtstående parter		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019 kr. 1000
Virksomhedskapital primo.....	125.000	125
<b>Virksomhedskapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>125</b>
Overført resultat, primo .....	695.774	685
Årets resultat .....	221.195	11
<b>Overført resultat ultimo .....</b>	<b>916.969</b>	<b>696</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>1.041.969</b>	<b>821</b>

## NOTER

	2020	2019 kr. 1000
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Bygninger .....	91.882	87
Småanskaffelser .....	318	14
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	4.540	5
	<u>96.740</u>	<u>106</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat .....	62.389	3
	<u>62.389</u>	<u>3</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo .....	7.182.223	347.835
Tilgang i årets løb .....	47.610	0
Afgang i årets løb.....	0	0
	<u>7.229.833</u>	<u>347.835</u>
Kostpris 31. december 2020		
Opskrivninger, primo .....	245.104	0
Opskrivninger 31. december 2020	<u>245.104</u>	<u>0</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....	-342.733	-333.384
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver.....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-91.882	-4.540
	<u>-434.615</u>	<u>-337.924</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2020		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020 .....</b>	<u><b>7.040.322</b></u>	<u><b>9.911</b></u>

Ejendomsværdi uden opskrivning udgør t.kr. 6.826.

## NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.302.900	3.045.338	222.689	1.642.389
	<u>3.302.900</u>	<u>3.045.338</u>	<u>222.689</u>	<u>1.642.389</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 Lars Falk Holding ApS, CVR-nr. 38 13 15 08. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. 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 og ComArchive af 2019 ApS.

Den bogførte værdi af ejendommen udgjorde pr. 31. december 2020 t.kr. 7.040.

**7 Nærtstående parter**

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapitalen:

Lars Falk Holding ApS, Håndværkervej 2, 3700 Rønne.