



ÅRSRAPPORT

1. APRIL - 31. MARTS 2016

JF EJENDOMME DK APS

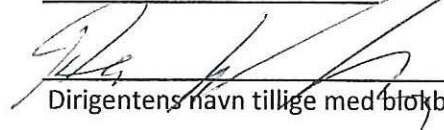
Klintevej 8

3450 Allerød

CVR-nr. 28 89 91 06

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 16/6 2016

PER LORENTSEN



Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. april - 31. marts 2016	9
Balance pr. 31. marts 2016	10-11
Noter	12-15

Selskab

JF Ejendomme DK ApS
Klintevej 8
3450 Allerød

CVR-nummer 28 89 91 06
11. regnskabsår

Hjemsted: Allerød

Direktion

Jørn Frørup

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Per Jensen, statsautoriseret revisor
Morten Ahrenst, revisor HD

Hovedaktiviteter

JF Ejendomme DK ApS' formål er at drive udlejning af ejendomme, finansiel virksomhed samt anden hermed beslægtet aktivitet.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et underskud efter skat på kr. -15.208.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 31. marts 2016.

Den forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat i næste regnskabsår.

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april - 31. marts 2016 for JF Ejendomme DK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 4. maj 2016

I direktionen


Jørn Frørup

Til kapitalejerne i JF Ejendomme DK ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JF Ejendomme DK ApS for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 vores 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. marts 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. marts 2016 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.

Søborg, den 4. maj 2016

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096



Per Jensen
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har under henvisning til Årsregnskabslovens §32 foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" og "eksterne omkostninger".

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 23,5% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med JF Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen. Via resultatdisponeringen overføres nettoopkrævninger efter skat i posten "overført resultat" under egenkapitalen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under realiserede gevinster og tab, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi på den seneste statusdag før afhændelsen af ejendommen.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivninger påbegyndes når aktiverne er klar til ibrugtagning. Aktiverne afskrives lineært over deres forventede brugstid:

Driftsmateriel og inventar

5 år

Småanskaffelser under kr. 12.800 er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste/tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet efter en forsigtig individuel vurdering. Der er hensat til tab, hvor dette er skønnet påkrævet.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdireguleringer af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes direkte på egenkapitalen under overført resultat med fradrag af årets skat på dagsværdireguleringen. Indtægter og omkostninger vedrørende sikringstransaktionerne overføres fra egenkapitalen ved realisation af det sikrede og indregnes i samme regnskabspost som det sikrede.

Kort- og langfristede gældsforpligtelser

Kort- og langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Forskellen mellem den amortiserede kostpris og dagsværdien af forpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser i øvrigt

Øvrige kort- og langfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris, som for kort og uforrentet gæld svarer til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	76.639	239.443
1 Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	76.639	239.443
4 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>125.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	201.639	239.443
Andre finansielle indtægter	1.725	8.192
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-107.432</u>	<u>-131.472</u>
RESULTAT FØR SKAT	95.932	116.163
3 Skat af årets resultat	<u>-14.018</u>	<u>-625</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>81.914</u></u>	<u><u>115.538</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	81.914	115.538
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>81.914</u></u>	<u><u>115.538</u></u>

<u>Note</u>		<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
4	Investeringsjendomme	3.600.000	3.475.000
5	Driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.600.000</u>	<u>3.475.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>3.600.000</u>	<u>3.475.000</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>12.484</u>	<u>11.242</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>12.484</u>	<u>11.242</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>26.877</u>	<u>3.052</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>39.361</u>	<u>14.294</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>3.639.361</u></u>	<u><u>3.489.294</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/3 2016</u>	<u>31/3 2015</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført overskud	306.481	207.762
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
6 EGENKAPITAL	<u>431.481</u>	<u>332.762</u>
3 Hensættelser til udskudt skat	<u>182.971</u>	<u>168.953</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>182.971</u>	<u>168.953</u>
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.179.256	1.028.201
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.468.542</u>	<u>1.575.091</u>
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>2.647.798</u>	<u>2.603.292</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	100.000	96.000
Anden gæld	<u>277.111</u>	<u>288.286</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>377.111</u>	<u>384.286</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>3.024.909</u>	<u>2.987.578</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.639.361</u></u>	<u><u>3.489.294</u></u>
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1 Personalemkostninger

Der er ingen ansatte i selskabet.

<u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	41.487	60.520
Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>65.945</u>	<u>70.952</u>
I ALT	<u>107.432</u>	<u>131.472</u>

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabs- skat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>I resultat- opgørelse</u>	<u>2015</u>
Skyldig pr. 1/4 2016	0	168.953	0	0
Skat af årets resultat	0	14.018	14.018	625
Overført til sambeskatningselskab	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
SKYLDIG PR. 31/3 2016	<u>0</u>	<u>182.971</u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>14.018</u>	<u>625</u>

4	Anlægsoversigt, investeringsejendomme	Investerings ejendomme	31/3 2016	31/3 2015
	Kostpris pr. 1/4 2015	3.478.716	3.478.716	3.478.716
	Tilgang i året	0	0	0
	Afgang i året	0	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/3 2016	3.478.716	3.478.716	3.478.716
	Værdireguleringer pr. 1/4 2015	-3.716	-3.716	-3.716
	Årets værdireguleringer	125.000	125.000	0
	Værdireguleringer, afgang i året	0	0	0
	VÆRDIREGULERINGER PR. 31/3 2016	121.284	121.284	-3.716
	REGN. VÆRDI PR. 31/3 2016	3.600.000	3.600.000	3.475.000
5	Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver	Driftsmateriel og inventar	31/3 2016	31/3 2015
	Kostpris pr. 1/4 2015	50.000	50.000	50.000
	Tilgang i året	0	0	0
	Afgang i året	0	0	0
	KOSTPRIS PR. 31/3 2016	50.000	50.000	50.000
	Afskrivninger pr. 1/4 2015	50.000	50.000	50.000
	Årets afskrivninger	0	0	0
	Årets nedskrivninger	0	0	0
	Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
	AF- OG NEDSKR. PR. 31/3 2016	50.000	50.000	50.000
	REGN. VÆRDI PR. 31/3 2016	0	0	0

6 Egenkapital	31/3 2016	31/3 2015
Virksomhedskapital pr. 31/3 2016	125.000	125.000
Overført overskud, primo	207.762	178.277
Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter	16.805	-86.052
Overført af årets resultat	81.914	115.538
Overført overskud pr. 31/3 2016	306.481	207.762
Forslag til udbytte for regnskabsåret, primo	0	0
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 31/3 2016	0	0
Egenkapital pr. 31/3 2016	431.481	332.762

Virksomhedskapitalen består af 125 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

7 Langfristede gældsforpligtelser	Udløb	Nominel værdi	Dagsværdi	Rente fast/variabel
Gæld til realkreditinstitutter	31.03-2032	1.574.003	1.576.521	variabel
I ALT		1.574.003	1.576.521	
Selskabets gældsforpligtelser forfalder således:				
	31/3 2015	31/3 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.673.744	1.574.003	100.000	1.074.003
Stiftelsesomkostninger				7.979

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået valutaterminsforretninger med henblik på løbende risikoafdækning af selskabets gæld. Terminsforretningerne er i forhold til balancedagens underskudsgivende

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JF Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Pantebrev, nom. kr. 1.983.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på kr. 3.600.000 er deponeret som sikkerhed for engagement i realkreditinstitut.

Ejerpantebrev, nom. kr. 675.000, i selskabets ejendom med en balanceværdi på kr. 3.600.000 er deponeret som sikkerhed for engagement i pengeinstitut.