



Tlf.: 75 18 16 66  
esbjerg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Bavnehøjvej 6  
DK-6700 Esbjerg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JFC EJENDOMSINVEST APS**  
**ÅDALSPARKEN 13, 6710 ESBJERG V**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**  
**9. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 11. april 2016

---

Frank Lyngholm

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10-11
Noter.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JFC Ejendomsinvest ApS Ådalsparken 13 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 29 93 58 07 Stiftet: 11. oktober 2006 Hjemsted: Esbjerg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Frank Lyngholm Jesper Mølleskov Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Bavnehøjvej 6 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Gl. Vardevej 241 6715 Esbjerg N

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JFC Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 11. april 2016

Direktion

---

Frank Lyngholm

---

Jesper Mølleskov Pedersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejerne i JFC Ejendomsinvest ApS*

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JFC Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 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 etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 regnskabsåret 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 11. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Henning K. Nielsen  
Statsautoriseret revisor

Carsten Lyndgaard  
Registreret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive ejendomsinvesteringsvirksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årest resultat udgør kr. 220.540.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.302.676 og en egenkapital på kr. 1.027.398.

### **Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFC Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen udgøres af huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, lokaler mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

Grunde og bygninger er i 2015 opskrevet til dagsværdi på baggrund af en vurdering foretaget af en ekstern vurdering. Den nedskrevne værdi af opskrivningen med fradrag af udskudt skat er indregnet som opskrivningshenlæggelse på egenkapitalen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	50 år	35%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 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 eller andre driftsomkostninger.

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

#### Tilgodehavender

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>212.524</b>	<b>227</b>
Af- og nedskrivninger.....		-35.653	-35
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>176.871</b>	<b>192</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		165.263	777
Finansielle indtægter.....		0	56
Finansielle omkostninger.....		-106.897	-51
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>235.237</b>	<b>974</b>
Skat af årets resultat.....	1	-14.697	-33
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>220.540</b>	<b>941</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		220.540	941
<b>I ALT</b> .....		<b>220.540</b>	<b>941</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		3.900.000	2.908
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>3.900.000</b>	<b>2.908</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		375.628	210
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>375.628</b>	<b>210</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>4.275.628</b>	<b>3.118</b>
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		3.666	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>3.666</b>	<b>0</b>
Likvider.....		23.382	127
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>27.048</b>	<b>127</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>4.302.676</b>	<b>3.245</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2015 kr.</b>	<b>2014 tkr.</b>
Anpartskapital.....		126.000	126
Reserve for opskrivninger.....		801.953	0
Overført overskud.....		99.445	-121
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.027.398</b>	<b>5</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		306.192	63
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>306.192</b>	<b>63</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		2.024.160	2.176
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>2.024.160</b>	<b>2.176</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	163.000	168
Gæld til pengeinstitutter.....		0	-1
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.500	11
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		15.416	108
Gæld til associerede virksomheder.....		731.687	678
Selskabsskat.....		1.363	14
Anden gæld.....		21.960	23
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>944.926</b>	<b>1.001</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.969.086</b>	<b>3.177</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>4.302.676</b>	<b>3.245</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	-2.303	14	
Regulering af udskudt skat.....	17.000	19	
	<b>14.697</b>	<b>33</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2015.....	3.177.108	221.750	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>3.177.108</b>	<b>221.750</b>	
Årets opskrivninger .....	1.028.145	0	
<b>Opskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>1.028.145</b>	<b>0</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	269.601	221.750	
Årets afskrivninger .....	35.652	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>305.253</b>	<b>221.750</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>3.900.000</b>	<b>0</b>	
Regnskabsmæssig værdi af opskrivninger.....	1.028.145		
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i dattervirksomheder	
Kostpris 1. januar 2015.....		690.001	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>690.001</b>	
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....		479.636	
Årets resultatandel datterselskab.....		-165.263	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>314.373</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>375.628</b>	
 <b>Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)</b>			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Tømrer og Vinduescenter Esbjerg ApS.....	368.085	157.720	100 %

## NOTER

	<b>Note</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>

	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	126.000	0	-121.095	4.905
Årets værdireguleringer.....		1.028.145		1.028.145
Forslag til årets resultatdisponering.....			220.540	220.540
Skat af egenkapitalbevægelser.....		-226.192		-226.192
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>126.000</b>	<b>801.953</b>	<b>99.445</b>	<b>1.027.398</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>				<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	2.344.141	2.187.160	163.000	1.504.000
	<b>2.344.141</b>	<b>2.187.160</b>	<b>163.000</b>	<b>1.504.000</b>

<b>Eventualposter mv.</b>	<b>6</b>
Ingen.	

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk med dattervirksomhed Tømrer og Vinduescenter Esbjerg ApS for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 12 tkr. pr. balancedagen.

<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>7</b>
--	----------

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter stor kr. 2.187.160, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.900.000.

Selskabet har kautioneret overfor Frøs Herreds Sparekasse for Tømrer og Vinduescenter Esbjerg ApS' bankmellemværende, som pr. 31/12 2015 udgjorde kr. 0.