



**JFO EJENDOMME A/S**  
**Münstervej 3**  
**5500 Middelfart**

**CVR-nummer: 32893929**

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

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2017

\_\_\_\_\_  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

**Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning.....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for JFO EJENDOMME A/S.

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

Selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Middelfart, den 27. april 2017

### **Direktion**

Ole Øbro

### **Bestyrelse**

Jette Faurholt Øbro

Ole Øbro

Per Møller Hansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i JFO EJENDOMME A/S

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

#### Manglende konklusion

Vi er blevet valgt til at revidere årsregnskabet for JFO EJENDOMME A/S for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Vi udtrykker ingen konklusion om årsregnskabet. På grund af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet.

#### Grundlag for manglende konklusion

Det har ikke været muligt at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for værdiansættelsen af jordareal til videresalg samt selskabets mulighed for at fortsætte driften.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion bemærker vi, at selskabet har tabt sin selskabskapital og dermed er omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabsloven § 119. Efter disse bestemmelser skal ledelsen senest 6 måneder efter, at selskabet har tabt halvdelen af sin kapital, redegøre for selskabets økonomiske stilling overfor aktionærerne og om fornødent stille forslag til foranstaltninger, der bør træffes. Overtrædelsen kan medføre ansvar for ledelsen.

#### 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 revisionen af årsregnskabet

Vores ansvar er at udføre en revision af årsregnskabet i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, og at afgive en revisionspåtegning. På grund af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for manglende konklusion", har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om 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.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Som det fremgår af afsnittet ”Grundlag for manglende konklusion”, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion om årsregnskabet. Vi afgiver derfor ikke en udtalelse om ledelsesberetningen.

Odense C, den 27. april 2016 2017  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

JFO EJENDOMME A/S  
Münstervej 3  
5500 Middelfart

CVR-nr.: 32 89 39 29  
Stiftet: 27. april 2010  
Hjemsted: Middelfart  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse**

Jette Faurholt Øbro  
Ole Øbro  
Per Møller Hansen

**Direktion**

Ole Øbro

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøgade 24  
5000 Odense C

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets eneste aktiv er et grundareal til videresalg. Det har været ledelsens oprindelige forventning, at dette skulle have været afhændet på nuværende tidspunkt. Som følge af den igangværende finansielle krise har salget trukket ud. Det kan ikke på nuværende tidspunkt vurderes, hvornår en realisation af grundareal til videresalg kan ske, men det er ledelsens forventning, at det forsat kan ske med fortjeneste.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af aktiekapitalen, som forventes retableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JFO EJENDOMME A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

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 ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

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

### BALANCEN

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

#### 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 nettorealisationseværdi.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

	2016	2015 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>-58.313</b>	<b>-66</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-5.293	-11
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-63.606</b>	<b>-77</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-63.606</b>	<b>-77</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-63.606	-77
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-63.606</b>	<b>-77</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015 tkr.
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer .....	2.860.951	2.861
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>2.860.951</b>	<b>2.861</b>
Andre tilgodehavender .....	3.784	0
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.784</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>2.864.735</b>	<b>2.861</b>
 <b>AKTIVER</b> .....	 <b>2.864.735</b>	 <b>2.861</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital .....	500.000	500
Overført resultat.....	-992.087	-928
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-492.087</b>	<b>-428</b>
Kreditinstitutter.....	3.340.488	3.273
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	1.334	1
Anden gæld.....	0	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.356.822</b>	<b>3.289</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.356.822</b>	<b>3.289</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.864.735</b>	<b>2.861</b>
2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	-928.481	-63.606	-992.087
	<u>-428.481</u>	<u>-63.606</u>	<u>-492.087</u>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

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, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Sikkerhedsstillelser**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:

Ejerpantebreve på i alt 2.000 tkr., der giver pant i grund til en samlet regnskabsmæssig værdi af hhv. 2.860.951 kr. og 2.860.951 kr. pr. 31. december 2016 og 31. december 2015.

**Eventualaktiver**

Ikke aktiveret udskudt skat udgør 210.709 kr.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Per Møller Hansen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-035236897297

IP: 93.164.113.50

2017-05-15 10:37:38Z

NEM ID 

## Ole Øbro (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-115231649351

IP: 86.52.197.106

2017-05-16 20:07:45Z

NEM ID 

## Ole Øbro (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-115231649351

IP: 86.52.197.106

2017-05-16 20:09:53Z

NEM ID 

## Jette Faurholt Øbro (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-507908328094

IP: 86.52.197.106

2017-05-17 17:24:40Z

NEM ID 

## Morten Damgaard Møller (CPR valideret)

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-186285920626

IP: 87.48.142.140

2017-05-18 07:57:07Z

NEM ID 

## Ole Øbro (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-115231649351

IP: 86.52.197.106

2017-05-20 13:10:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EH7L1-BXEE-5F4DD-CJ8X-0NSF4-7CYQT

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>