

# K/S JFE Invest 2010

c/o Frederiksdal Ejendomme I/S, Lyngvej 1, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 26 72 15

## Årsrapport

### 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2017.

---

**Erik Krogstrup**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for K/S JFE Invest 2010.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. marts 2017

### Direktion

Henrik Stage  
Formand

### Bestyrelse

Henrik Stage

Kurt Pedersen

Mads Rise

Erik Krogstrup

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kommanditisterne i K/S JFE Invest 2010**

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S JFE Invest 2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 27. marts 2017

### **Redmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

**Johny Jensen**

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	K/S JFE Invest 2010 c/o Frederiksdal Ejendomme I/S Lyngvej 1 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 33 26 72 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Stage Kurt Pedersen Mads Rise Erik Krogstrup
<b>Direktion</b>	Henrik Stage, Formand
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Vejgård afdeling, 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er investering, herunder investering i fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 758 t.kr. mod 758 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 234 t.kr. mod 235 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for K/S JFE Invest 2010 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administrationsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskab er ikke et selvstændigt skattesubjekt idet beskatningen foregår hos kommanditisterne.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

Bygninger	20 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatoppgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>757.546</b>	<b>758</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-438.360	-438
<b>Driftsresultat</b>	<b>319.186</b>	<b>320</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-85.425	-85
<b>Årets resultat</b>	<b>233.761</b>	<b>235</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	233.761	235
<b>Disponeret i alt</b>	<b>233.761</b>	<b>235</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	6.968.140	7.407
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.968.140</u>	<u>7.407</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.968.140</u></b>	<b><u>7.407</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	2.000.000	2.000
Periodeafgrænsningsposter	<u>13.968</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>2.013.968</u>	<u>2.000</u>
Likvide beholdninger	<u>787.687</u>	<u>434</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.801.655</u></b>	<b><u>2.434</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>9.769.795</u></b>	<b><u>9.841</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	4.000.000	4.000
Overført resultat	981.852	748
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>4.981.852</u></b>	<b><u>4.748</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
2 Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.244.467</u>	<u>4.635</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.244.467</u>	<u>4.635</u>
Gældsforpligtelser	314.000	233
Anden gæld	<u>229.476</u>	<u>225</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>543.476</u>	<u>458</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.787.943</u></b>	<b><u>5.093</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>9.769.795</u></b>	<b><u>9.841</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>4 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Grunde og bygninger

Kostpris primo	9.598.300	9.598
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>9.598.300</b>	<b>9.598</b>
Af- og nedskrivninger primo	-2.191.800	-1.753
Årets afskrivninger	-438.360	-438
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-2.630.160</b>	<b>-2.191</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.968.140</b>	<b>7.407</b>

### 2. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.558.467	4.868
Heraf forfalder inden for 1 år	-314.000	-233
	<b>4.244.467</b>	<b>4.635</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	2.987.967	3.302

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.558 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 6.968 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.967 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 4. Eventualposter

Der er ingen eventualforpligtelser.