

## TIL ERHVERVSSTYRELSEN

### JF Ejendomme A/S

Ahlgade 51A, 4300 Holbæk

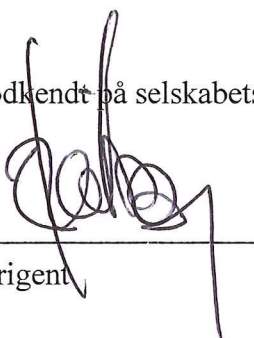
CVR-nr. 44 82 43 10

### Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

(58. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 21/1/2016.

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE:

### **Påtegninger:**

Ledelsespåtegning ..... side 1

Den uafhængige revisors erklæringer ..... side 2 - 3

### **Ledelsesberetning m.v.:**

Selskabsoplysninger ..... side 4

Ledelsesberetning ..... side 5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015**

Anvendt regnskabspraksis ..... side 6 - 9

Resultatopgørelse for 2015 ..... side 10

Balance pr. 31. december 2015 ..... side 11 - 12

Noter ..... side 13 - 15

## LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JF 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 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.

Holbæk, den 7. marts 2016

### **Direktion:**

Jørgen Frederiksen

### **Bestyrelse:**

Jørgen Frederiksen

Ellen M. Frederiksen

Christian Frederiksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER.

### **Til kapitalejerne i selskab JF Ejendomme A/S.**

#### **Påtegning på årsregnskabet:**

Vi har revideret årsregnskabet for JF Ejendomme A/S 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:**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

---fortsættes---

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER - FORTSAT.

### **Konklusion:**

Det er vor 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.

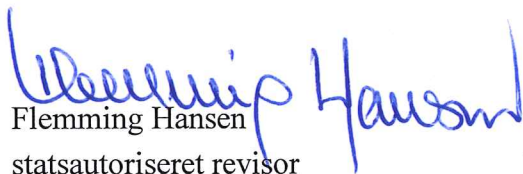
### **Udtalelse om ledelsesberetningen:**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 7. marts 2016

### **REVISIONSFIRMAET FLEMMING HANSEN**

Statsautoriseret revisionsaktieselskab



Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## SELSKABSOPLYSNINGER.

**Selskabet:** JF Ejendomme A/S  
Ahlgade 51 A  
4300 Holbæk

CVR.nr.: 44 82 43 10  
Hjemsted: Holbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Bestyrelse:** Jørgen Frederiksen  
Ellen M. Frederiksen  
Christian Frederiksen

**Direktion:** Jørgen Frederiksen

**Revision:** Revisionsfirmaet Flemming Hansen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Ahlgade 15-17  
4300 Holbæk



## LEDELSESBERETNING.

### **Hovedaktiviteter:**

Selskabets aktiviteter består i at eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret været uændret.

Årets resultat kr. 1.010.471 anses for meget tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS.

Årsrapporten for JF Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte elementer for klasse C-virksomheder.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis:**

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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.

### **Bruttoresultat:**

Bruttoresultat omfatter lejeindtægter med fradrag af omkostninger til drift af ejendom, værdiregulering af investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger omfattende omkostninger til administration m.v.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

#### **Personaleomkostninger:**

Personaleomkostninger omfatter gager samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

#### **Finansielle poster:**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Udbytte fra aktier indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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.

### BALANCEN.

#### **Materielle anlægsaktiver:**

Grunde og bygninger måles til dagsværdi under hensyntagen til øvrig markedsværdi i nærliggende områder. Dagsværdien er endvidere sammenholdt med ejendommens driftsafkast.

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

Opskrivning foretages til dagsværdi på baggrund af en ekstern værdiansættelse, når dagsværdien afviger væsentligt fra den bogførte værdi.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris, med fradrag af salgskomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Værdipapirer:**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Udbytte:**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

#### **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 acontoskatter.

Skat af årets resultat er beregnet på basis af acontoskatteordningens regler.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationstværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22,0%.

---fortsættes---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

### BALANCEN - FORTSAT.

#### **Gældsforpligtelser:**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu, efter 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.

Finansielle forpligtelser, indgået før 1. januar 2002, er indregnet til nominal værdi.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR 2015.

	note	2015 <u>kr.</u>	2014 i <u>1.000 kr.</u>
BRUTTORESULTAT .....		981.338	938
Personaleomkostninger .....	1	<u>121.167</u>	<u>121</u>
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V. ....		860.171	817
Andre finansielle indtægter .....		291.800	52
Finansielle omkostninger .....	2	<u>18.223</u>	<u>14</u>
RESULTAT FØR SKAT .....		1.133.748	855
Skat af årets resultat .....	3	<u>123.277</u>	<u>107</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u> .....		<u>1.010.471</u>	<u>748</u>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		1.010.471	700
Overført resultat .....		<u>0</u>	<u>48</u>
<u>DISPONERET I ALT</u> .....		<u>1.010.471</u>	<u>748</u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015.

	note	2015 kr.	2014 i 1.000 kr.
<b>AKTIVER:</b>			
Grunde og bygninger .....		<u>13.056.500</u>	<u>13.056</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....	4	<u>13.056.500</u>	<u>13.056</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>13.056.500</u>	<u>13.056</u>
Andre tilgodehavender .....		<u>0</u>	<u>1</u>
TILGODEHAVENDER .....		<u>0</u>	<u>1</u>
VÆRDIPAPIRER .....		<u>1.295.370</u>	<u>1.035</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		<u>129.025</u>	<u>28</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</u> .....		<u>1.424.395</u>	<u>1.064</u>
<u>AKTIVER I ALT</u> .....		<u>14.480.895</u>	<u>14.120</u>





BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015.

	note	2015 <u>kr.</u>	2014 i <u>1.000 kr.</u>
<b>PASSIVER:</b>			
Selskabskapital .....	5	1.000.000	1.000
Overført resultat .....	6	9.585.603	9.586
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	7	<u>1.010.471</u>	<u>700</u>
<u>EGENKAPITAL I ALT</u> .....		<u>11.596.074</u>	<u>11.286</u>
Udskudt skat .....		<u>2.143.400</u>	<u>2.264</u>
<u>HENSATTE FORPLIGTELSER</u> .....		<u>2.143.400</u>	<u>2.264</u>
Selskabsskat .....		67.339	12
Anden gæld .....		<u>674.082</u>	<u>558</u>
<u>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</u> .....		<u>741.421</u>	<u>570</u>
<u>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</u> .....		<u>741.421</u>	<u>570</u>
<u>PASSIVER I ALT</u> .....		<u>14.480.895</u>	<u>14.120</u>
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser .....	8		
Ejerforhold .....	9		

## NOTER.

	2015	2014 i
	kr.	1.000 kr.
<u>Note 1. Personaleomkostninger:</u>		
Lønninger og gager .....	119.640	120
Sociale omkostninger .....	<u>1.527</u>	<u>1</u>
	<u>121.167</u>	<u>121</u>
<u>Note 2. Finansielle omkostninger:</u>		
Finansielle omkostninger kapitalejer .....	15.723	13
Andre finansielle omkostninger .....	<u>2.500</u>	<u>1</u>
	<u>18.223</u>	<u>14</u>
<u>Note 3. Skat af årets resultat:</u>		
Regulering af udskudt skat .....	-121.100	-75
Selskabsskat .....	<u>244.377</u>	<u>182</u>
	<u>123.277</u>	<u>107</u>
		Grunde og bygninger
<u>Note 4. Materielle anlægsaktiver:</u>		
Kostpris pr. 1. januar 2015 .....		10.473.088
Tilgang .....		0
Afgang .....		<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december 2015 .....		<u>10.473.088</u>
Opskrivninger pr. 1. januar 2015 .....		8.910.326
Årets regulering .....		<u>0</u>
Opskrivninger pr. 31. december 2015 .....		<u>8.910.326</u>
Afskrivninger pr. 1. januar 2015 .....		6.326.914
Årets afskrivninger .....		0
Afskrivninger afgang .....		<u>0</u>
Afskrivninger pr. 31. december 2015 .....		<u>6.326.914</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 .....		<u>13.056.500</u>
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 .....		<u>12.200.000</u>

## NOTER.

	2015	2014 i
<u>Note 5. Selskabskapital:</u>	kr.	1.000 kr.
Selskabskapital pr. 1. januar 2015 .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
Selskabskapital pr. 31. december 2015 .....	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>

Selskabskapitalen består af kapitalandele a kr. 1.000.

<u>Note 6. Overført resultat:</u>		
Overført resultat pr. 1. januar 2015 .....	9.585.603	9.538
Overført i henhold til resultatdisponering .....	<u>0</u>	<u>48</u>
Overført resultat pr. 31. december 2015 .....	<u>9.585.603</u>	<u>9.586</u>

## Note 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret:

Saldo pr. 1. januar 2015 .....	700.000	700
Udloddet udbytte .....	-700.000	-700
Foreslået udbytte for regnskabsåret 2015 .....	<u>1.010.471</u>	<u>700</u>
Saldo pr. 31. december 2015 .....	<u>1.010.471</u>	<u>700</u>

## Note 8. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser:

Ejerpantebreve i forretningsejendom på kr. 1.720.000 er i egen behold.

## NOTER.

### Note 9. Ejerforhold:

#### **Ejerforhold:**

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

Direktør Jørgen Frederiksen

Ahlgade 51 A, 3.

4300 Holbæk

Christian Frederiksen

Arnakkegårds Allé 62

4390 Vipperød

