Revisionsfirmaet Flemming Hansen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab

TIL ERHVERVSSTYRELSEN

JF Ejendomme A/S

(CVR.nr. 44 82 43 10)

Årsrapport

2013

(56. regnskabsår)

Centergaarden . Ahlgade 15-17 . 4300 Holbæk . Tlf. 59 43 88 88 . Fax 59 43 90 09 . info@revi-fh.dk . CVR.nr. 15 27 01 44

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 2013
Anvendt regnskabspraksis . . . . . side 6 - 9

Resultatopgørelse for 2013 . . . . . side 10

Balance pr. 31. december 2013 . . . . . side 11 - 12

Noter . . . . . side 13 - 15

LEDELSESPÅTEGNING.

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 17. februar 2014

Direktion:

Jørgen Frederiksen

Bestyrelse:

Jørgen Frederiksen | Ellen M. Frederiksen | Christian Frederiksen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27/2 2014.

Dirigent

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 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 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 17. februar 2014

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. 922.367 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-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 administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

RESULTATOPGØRELSEN - FORTSAT.

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 samt gæld og transaktioner i fremmed valuta m.v.

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

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 nærtliggende 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. 12.300 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 salgsomkostninger, og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

---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 nettorealisationsværdi.

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 24,5%.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - FORTSAT.

BALANCEN - FORTSAT.

Gældsforpligtelser - fortsat:
Finansielle forpligtelser, indgået før 1. januar 2002, er indregnet til nominel værdi.

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

RESULTATOPGØRELSE FOR 2013.

	note	2013 kr.	2012 i 1.000 kr.
BRUTTORESULTAT		928.551	-629
Personaleomkostninger	1	120.939	121
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.		807.612	-750
Andre finansielle indtægter		276.914	117
Finansielle omkostninger	2	10.459	14
RESULTAT FØR SKAT		1.074.067	-647
Skat af årets resultat	3	151.700	-192
ÅRETS RESULTAT		922.367	455
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte for regnskabsåret		700.000	600
Overført resultat		222.367	-1.055
DISPONERET I ALT		922.367	455

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013.

AKTIVER:	note	2013 kr.	2012 i 1.000 kr.
Grunde og bygninger		13.056.500	13.056
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	4	13.056.500	13.056
ANLÆGSAKTIVER I ALT		13.056.500	13.056
Andre tilgodehavender		0	20
TILGODEHAVENDER		0	20
VÆRDIPAPIRER		997.716	729
LIKVIDE BEHOLDNINGER		22.238	29
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		1.019.954	778
AKTIVER I ALT		14.076.454	13.834

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013.

PASSIVER:	note	2013 kr.	2012 i 1.000 kr.
Selskabskapital	5	1.000.000	1.000
Overført resultat	6	9.537.369	9.315
Foreslået udbytte for regnskabsåret	7	700.000	600
EGENKAPITAL I ALT		11.237.369	10.915
Udskudt skat		2.338.925	2.362
HENSATTE FORPLIGTELSER		2.338.925	2.362
Selskabsskat		31.081	39
Anden gæld		469.079	518
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		500.160	557
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		500.160	557
PASSIVER I ALT		14.076.454	13.834
Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

NOTER.

Note 1. Personaleomkostninger:	2013 kr.	2012 i 1.000 kr.
Lønninger og gager	119.640	120
Sociale omkostninger	1.299	1
	120.939	121

Note 2. Finansielle omkostninger:		
Finansielle omkostninger kapitalejer	9.216	12
Andre finansielle omkostninger	1.243	2
	10.459	14

Note 3. Skat af årets resultat:		
Regulering af udskudt skat	-22.925	-348
Selskabsskat	174.625	156
	151.700	-192

Note 4. Materielle anlægsaktiver:	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 1. januar 2013	10.473.088
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris pr. 31. december 2013	10.473.088
Opskrivninger pr. 1. januar 2013	8.910.326
Årets regulering	0
Opskrivninger pr. 31. december 2013	8.910.326
Afskrivninger pr. 1. januar 2013	6.326.914
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger afgang	0
Afskrivninger pr. 31. december 2013	6.326.914
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2013	13.056.500
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012	12.200.000

NOTER.

Note 5. Selskabskapital:	2013 kr.	2012 i 1.000 kr.
Selskabskapital pr. 1. januar 2013	1.000.000	1.000
Selskabskapital pr. 31. december 2013	1.000.000	1.000

Selskabskapitalen består af kapitalandele a kr. 1.000.

Note 6. Overført resultat:		
Overført resultat pr. 1. januar 2013	9.315.002	10.370
Overført i henhold til resultatdisponering	222.367	-1.055
Overført resultat pr. 31. december 2013	9.537.369	9.315

Note 7. Foreslået udbytte for regnskabsåret:		
Saldo pr. 1. januar 2013	600.000	600
Udloddet udbytte	-600.000	-600
Foreslået udbytte for regnskabsåret 2013	700.000	600
Saldo pr. 31. december 2013	700.000	600

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