

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2011 - 30. SEPTEMBER 2012

JK FUTURE INVEST APS

CVR-nr. 28 11 12 82

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den 27/12 2013

JØRGEN CHRISTOFFERSEN

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
<b>Påtegninger</b> Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab</b> Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse 1. oktober 2011 – 30. september 2012	11
Balance pr. 30. september 2012	12-13
Noter	14-18

**Selskab**

JK Future Invest ApS  
Skyttens Kvarter 64  
6710 Esbjerg V

CVR-nummer 28 11 12 82

8. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg

**Direktion**

Jørgen Heick Christoffersen

**Revision**

INFO : REVISION  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg

Søren Moesgaard, statsautoriseret revisor

#### Hovedaktiviteter

JK Future Invest ApS' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2012.

#### Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 – 30. september 2012 for JK Future Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

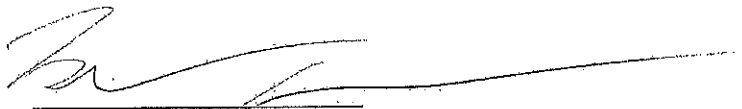
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 – 30. september 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 10. december 2012

I direktionen



Jørgen Heick Christoffersen



## Til kapitalejerne i JK Future Invest ApS

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JK Future Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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 på grundlag af vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

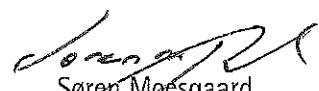
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 10. december 2012

INFO:REVISION

statsautoriseret revisionsaktieselskab

  
Søren Moesgaard  
statsautoriseret revisor

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

### RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

#### Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Som indtægtskriterium anvendes faktureringskriteriet, således at nettoomsætningen omfatter årets fakturerede omsætning. Nettoomsætningen ved salg indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

**Eksterne omkostninger**

Eksterne omkostninger omfatter lokale- samt administrationsomkostninger.

**Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

**Ekstraordinære poster**

Ekstraordinære poster indeholder indtægter og omkostninger, der fremkommer som følge af begivenheder, der ligger uden for virksomhedens kontrol og som klart adskiller sig fra virksomhedens ordinære drift, og ikke forventes at være tilbagevendende.

**Skat af årets resultat og selskabsskat**

Skat af årets resultat udgør 25% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

## BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

## AKTIVER

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme optages til vurderet handelsværdi. Handelsværdien er opgjort på baggrund af den kapitaliserede værdi af ejendommens budgetterede driftsresultat, opgjort med udgangspunkt i lejen, således at den opgøres ved udgangen af regnskabsåret, eller på baggrund af vurdering fra tredjemand, hvor denne værdi er højere.

Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er kapitaliseret med 6 %.

Til handelsværdien tillægges endvidere løbende foretagne forbedringer på ejendommen.

Opskrivningen efter fradrag af udskudt skat henlægges til posten "reserve for dagsværdi på investeringsaktiver".

Småanskaffelser er omkostningsført i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen. Realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

## PASSIVER

### Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. Der er hensat til udskudt skat med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til realkreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gæld til kreditinstitutter i øvrigt

Gæld til kreditinstitutter indregnes til låneprovenuet på optagelsestidspunktet. Efterfølgende opgøres gæld til kreditinstitutter til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved omregning til den effektive rente på optagelsestidspunktet.

### Gældsforpligtelser i øvrigt

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

<u>Note</u>	<u>2011/12</u>	<u>2010/11</u>
BRUTTOFORTJENESTE	65.519	63.338
5 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	65.519	63.338
2 Andre finansielle indtægter	37.356	0
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-38.408</u>	<u>-44.223</u>
RESULTAT FØR SKAT	64.467	19.115
4 Skat af årets resultat	<u>-6.778</u>	<u>-4.779</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>57.689</u></u>	<u><u>14.336</u></u>

#### RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	57.689	14.336
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>57.689</u></u>	<u><u>14.336</u></u>

<u>Note</u>		<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
5,9	Investeringsejendomme	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	0	0
	Andre tilgodehavender	1.129	1.597
4	Udskudte skatteaktiver	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>20.000</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>1.129</u>	<u>21.597</u>
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>94.400</u>	<u>57.044</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>95.529</u>	<u>78.641</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.495.529</u></u>	<u><u>1.478.641</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>
Virksomhedskapital	158.000	133.000
Overført resultat	-63.134	-120.823
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
6 EGENKAPITAL	<u>94.866</u>	<u>12.177</u>
4 Hensættelse til udskudt skat	<u>24.229</u>	<u>17.451</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>24.229</u>	<u>17.451</u>
4 Gæld til realkreditinstitutter	1.239.495	1.285.926
4 Selskabsskat	<u>0</u>	<u>0</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.239.495</u>	<u>1.285.926</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	43.129	36.059
Kreditinstitutter i øvrigt	337	5.611
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til associerede virksomheder	23.250	46.750
4 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	57.723	41.929
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>20.238</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>136.939</u>	<u>163.087</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.376.434</u>	<u>1.449.013</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.495.529</u>	<u>1.478.641</u>
8 Eventualaktiver		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstilleiser		

1 Going concern og  
finansielle risici

Låne og kreditrammer er uændret.

I lighed med tidligere år har selskabets kapitalejere tilført den nødvendige likviditet til gennemførelse af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2011/12. Selskabets resultat sammenholdt med likviditetsgenereringen i ny periode, gør at der er tilstrækkelig likviditet til gennemførelse af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 2012/13.

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

2	Andre finansielle indtægter	2011/12	2010/11
	Finansielle indtægter i øvrigt	37.356	0
	I ALT	37.356	0
3	Øvrige finansielle omkostninger	2011/12	2010/11
	Finansielle omkostninger i øvrigt	38.408	44.223
	I ALT	38.408	44.223

4 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resul- tatopgørelse</u>	<u>2010/11</u>
Skyldig pr. 1/10 2011	0	17.451		
Regulering tidligere år	0			
Betalt vedr. tidligere år	0			
Betalt acontoskat	0			
Betalt udbytteskat	0			
Skat af årets resultat	0	6.778	6.778	4.779
Refusion, sambeskatning	0			
	<u>0</u>	<u>24.229</u>		
SKYLDIG PR. 30/9 2012				
			<u>6.778</u>	<u>4.779</u>
SKAT AF ÅRETS RESULTAT				

5 Anlægs- og afskrivningsoversigt,  
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALI	30/9 2011
Kostpris pr. 1/10 2011	1.235.591	1.235.591	1.235.591
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
KOSTPRIS PR. 30/9 2012	<u>1.235.591</u>	<u>1.235.591</u>	<u>1.235.591</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2011	164.409	164.409	164.409
Årets opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2012	<u>164.409</u>	<u>164.409</u>	<u>164.409</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2011	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2012	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2012	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>	<u>1.400.000</u>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
FORTJENESTE/TAB VED SALG	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Egenkapital	30/9 2012	30/9 2011
Virksomhedskapital pr. 30/9 2012	158.000	133.000
Overført resultat pr. 1/10 2011	-120.823	-135.159
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	57.689	14.336
Overført resultat pr. 30/9 2012	-63.134	-120.823
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2011	0	
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	0	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2012	0	0
Egenkapital pr. 30/9 2012	94.866	12.177

Virksomhedskapitalen består af 158 stk. anparter á kr. 1.000. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der har de foregående 4 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:

I 2012 har der været kapitalforhøjelse med kr. 25.000 til kurs 100. Kapitalen udgør herefter kr. 158.000.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2012</u>	<u>30/9 2011</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.282.624</u>	<u>1.321.985</u>	<u>43.129</u>	<u>1.063.129</u>
I ALT	<u><u>1.282.624</u></u>	<u><u>1.321.985</u></u>	<u><u>43.129</u></u>	<u><u>1.063.129</u></u>

8 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 29.125.

9 Pantsætninger og  
sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev, nom. kr. 1.400.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på kr. 1.400.000 er deponeret som sikkerhed for engagement med realkreditinstitut.