

**ÅRSRAPPORT**

**1. OKTOBER 2014 - 30. SEPTEMBER 2015**

**JK FUTURE INVEST APS**

**Vesterhavsgade 92**

**6710 Esbjerg V**

**CVR-nr. 28 11 12 82**

Godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling,  
den / 2016

---

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
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 2014 - 30. september 2015	11
Balance pr. 30. september 2015	12-13
Noter	14-17

**Selskab**

JK Future Invest ApS  
Vesterhavsgade 92  
6710 Esbjerg V

CVR-nummer 28 11 12 82

11. regnskabsår

Hjemsted: Esbjerg V

**Direktion**

Jørgen Heick Christoffersen

**Revision**

**info**revision  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Buddingevej 312  
2860 Søborg  
CVR-nummer 19263096

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 2015.

**Den forventede udvikling**

Der forventes en positiv udvikling i næste regnskabsår.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 25. november 2015

**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 2014 - 30. september 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

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Søborg, den 25. november 2015

**inforevision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
(CVR-nr. 19263096)

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 23,5% 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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

**BALANCEN**

Balancen er opstillet i kontoform.

**AKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme 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 balancen. 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 gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0 % 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 nominel værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

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

<u>Note</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
BRUTTOFORTJENESTE	65.894	37.853
4 Af- og nedskr. på materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	65.894	37.853
1 Andre finansielle indtægter	28.409	42.959
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.615</u>	<u>-28.018</u>
RESULTAT FØR SKAT	70.688	52.794
3 Skat af årets resultat	<u>-7.851</u>	<u>-2.625</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>62.837</u></u>	<u><u>50.169</u></u>

**RESULTATDISPONERING**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	62.837	50.169
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>62.837</u></u>	<u><u>50.169</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
4,8 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>
Andre tilgodehavender	959	0
Tilgodehavende skat	405	1.298
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.371</u>	<u>0</u>
TILGODEHAVENDER	<u>3.735</u>	<u>1.298</u>
VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>123.993</u>	<u>97.309</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>15.485</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>127.728</u>	<u>114.092</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>1.527.728</u></u>	<u><u>1.514.092</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>
Virksomhedskapital	158.000	158.000
Overført resultat	90.490	27.653
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
5 EGENKAPITAL	<u>248.490</u>	<u>185.653</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>36.692</u>	<u>38.636</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>36.692</u>	<u>38.636</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.096.999	1.145.267
3 Selskabsskat	<u>9.415</u>	<u>0</u>
6 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.106.414</u>	<u>1.145.267</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	47.778	46.697
Kreditinstitutter i øvrigt	19.516	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
3 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>56.337</u>	<u>85.339</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>136.131</u>	<u>144.536</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>1.242.545</u>	<u>1.289.803</u>
PASSIVER I ALT	<u>1.527.728</u>	<u>1.514.092</u>
7 Eventualaktiver		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>1 Andre finansielle indtægter</u>		<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	Finansielle indtægter i øvrigt	<u>28.409</u>	<u>42.959</u>
	I ALT	<u>28.409</u>	<u>42.959</u>
<u>2 Øvrige finansielle omkostninger</u>		<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
	Finansielle omkostninger i øvrigt	<u>23.615</u>	<u>28.018</u>
	I ALT	<u>23.615</u>	<u>28.018</u>
<u>3 Selskabsskat og udskudt skat</u>			
		<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>
			<u>Ifølge resultatopgørelse</u>
			<u>2013/14</u>
	Skyldig pr. 1/10 2014	-1.298	38.636
	Betalt vedr. tidligere år	893	
	Betalt acontoskat	0	
	Betalt udbytteskat	-380	
	Skat af årets resultat	<u>9.795</u>	<u>-1.944</u>
	SKYLDIG PR. 30/9 2015	<u>9.010</u>	<u>36.692</u>
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT		<u>7.851</u>
			<u>2.625</u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt, materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	I ALT	30/9 2014
Kostpris pr. 1/10 2014	1.235.591	1.235.591	1.235.591
Tilgang i året	0	0	0
Afgang i året	0	0	0
<b>KOSTPRIS PR. 30/9 2015</b>	<b>1.235.591</b>	<b>1.235.591</b>	<b>1.235.591</b>
Opskrivninger pr. 1/10 2014	164.409	164.409	164.409
Årets opskrivninger	0	0	0
Opskrivninger, afgang i året	0	0	0
<b>OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2015</b>	<b>164.409</b>	<b>164.409</b>	<b>164.409</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2014	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0
<b>AF- OG NEDSKR. PR. 30/9 2015</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>REGN. VÆRDI PR. 30/9 2015</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>	<b>1.400.000</b>
Salgspris, afgang	0	0	0
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0
<b>FORTJENESTE/TAB VED SALG</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

5 Egenkapital	30/9 2015	30/9 2014
Virksomhedskapital pr. 30/9 2015	<u>158.000</u>	<u>158.000</u>
Overført resultat pr. 1/10 2014	27.653	-22.516
Overført af årets resultat jf. resultatdisponering	<u>62.837</u>	<u>50.169</u>
Overført resultat pr. 30/9 2015	<u>90.490</u>	<u>27.653</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 1/10 2014	0	
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	0	0
Forslag til udbytte, jf. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
Forslag til udbytte for regnskabsåret pr. 30/9 2015	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital pr. 30/9 2015	<u><u>248.490</u></u>	<u><u>185.653</u></u>

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.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2015</u>	<u>30/9 2014</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.096.999</u>	<u>1.145.267</u>	<u>47.778</u>	<u>905.067</u>
I ALT	<u><u>1.096.999</u></u>	<u><u>1.145.267</u></u>	<u><u>47.778</u></u>	<u><u>905.067</u></u>

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 10.378.

8 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.

# 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.

## Jørgen Heick Christoffersen

adm. direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-825786121041

IP: 212.37.139.196

02-02-2016 kl. 16:20:15 UTC

NEM ID 

## Søren Moesgaard

statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1277196183570

IP: 85.235.247.2

04-02-2016 kl. 10:27:09 UTC

NEM ID 

## Jørgen Heick Christoffersen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-825786121041

IP: 212.37.139.196

08-02-2016 kl. 12:02:15 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GOZ8X-6JTL0-OGOHJ-6QZU8-XWJWG-5ZH33

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](mailto: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>