

# **J-F INVEST ApS**

Hobrovej 319  
9200 Aalborg SV

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**25/06/2019**

**Peter Balling**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

J-F INVEST ApS

Hobrovej 319

9200 Aalborg SV

Telefonnummer: 25100100

CVR-nr: 25498577

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2018 - 31. december 2018 for J-F INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Aalborg, den 25/06/2019

## **Direktion**

Peter Balling

# Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter Selskabets væsentligste aktiviteter består i investering i og udlejning af ejendomme samt investering i værdipapirer.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen,

baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af FIFO-princippet eller til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele der er børsnoteret måles til kursværdien på balancedagen (dagsværdi).

Andre værdipapirer måles til anslået dagsværdi.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Hensatte forpligtelser

##### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

#### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

#### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>803.289</b>	<b>504.095</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-112.500	-112.500
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>690.789</b>	<b>773.837</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	382.242
Andre finansielle indtægter .....		25.709	287.709
Øvrige finansielle omkostninger .....	1	-507.393	-334.894
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>209.105</b>	<b>726.652</b>
Skat af årets resultat .....		-46.611	-161.293
<b>Årets resultat .....</b>		<b>162.494</b>	<b>565.359</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		162.494	565.359
<b>I alt .....</b>		<b>162.494</b>	<b>565.359</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme .....		13.667.689	13.667.689
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		51.562	164.062
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>13.719.251</b>	<b>13.831.751</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>13.719.251</b>	<b>13.831.751</b>
Tilgodehavende skat .....		5.656	5.476
Andre tilgodehavender .....		0	8.979
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.656</b>	<b>14.455</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		1.176.455	1.469.446
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>1.176.455</b>	<b>1.469.446</b>
Likvide beholdninger .....		219.893	8.263
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.402.004</b>	<b>1.492.164</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>15.121.255</b>	<b>15.323.915</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000	250.000
Overført resultat .....		4.283.515	4.121.021
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.533.515</b>	<b>4.371.021</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.082.482	1.035.871
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.082.482</b>	<b>1.035.871</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		4.270.401	4.472.946
Gæld til banker .....		1.923.630	2.213.779
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>6.194.031</b>	<b>6.686.725</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		564.778	551.845
Gæld til banker .....		0	21.008
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		25.243	83.231
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		2.593.138	2.488.463
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		128.068	85.751
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.311.227</b>	<b>3.230.298</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>9.505.258</b>	<b>9.917.023</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>15.121.255</b>	<b>15.323.915</b>
	<b>Note</b>		
Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser .....	4		

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	250.000	4.121.021	4.371.021
Årets resultat .....		162.494	162.494
Egenkapital, ultimo .....	250.000	4.283.515	4.533.515

# Noter

## 1. Øvrige finansielle omkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	99.539	90.348
Andre finansielle omkostninger	407.854	244.348
	<b>507.393</b>	<b>334.894</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2018 kr.	2017 kr.
Kostpris primo	8.812.380	8.812.380
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>8.812.380</b>	<b>8.812.380</b>
Dagsværdireguleringer primo	4.855.309	4.473.067
Årets værdiregulering	0	382.242
<b>Dagsværdiregulering ultimo</b>	<b>4.855.309</b>	<b>4.855.309</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>13.667.689</b>	<b>13.667.689</b>

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettohuslejeindtægt for 2019 på tkr. 813. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,95%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig. Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren detailhandel (Jem & Fix). Lejer kan tidligst opsige til fraflytning primo 2025. Ejendommen er beliggende i Bramminge ved Esbjerg.

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	4.545.179	274.778	4.270.401	3.159.952
Kreditinstitutter	2.213.630	290.000	1.923.630	613.779
	<b>6.758.809</b>	<b>564.778</b>	<b>6.194.031</b>	<b>3.773.731</b>

## 4. Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investerings ejendom er opskrevet til vurderet dagsværdi, som er fastsat med baggrund i en konkret vurdering foretaget af ledelsen.

Investerings ejendom er indregnet til en vurderet værdi på tkr. 13.668.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af en budgetteret nettohusleje for 2019 på tkr. 813. Ved værdiansættelsen af ejendommen er anvendt en kapitaliseringsfaktor på 5,95%, som ledelsen med baggrund i markedssituationen og lejers bonitet vurderer pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed indenfor sektoren detailhandel (Jem % Fixi). Lejer kan tidligst opsige til fraflytning i primo 2025. Ejendommen er beliggende i Bramminge ved Esbjerg.

Der er i sagens natur usikkerhed forbundet med foretagelse af en vurderet dagsværdi af grunde og bygninger og denne usikkerhed er forbundet med usikkert marked for fast ejendom, samt usikkerhed om muligheder for finansiering af fast ejendom.

Værdiansættelsen af investerings ejendom har væsentlig indflydelse på egenkapital og finansielle stilling og en anden vurdering af værdien af grunde og bygninger kan/vil have en væsentlig indvirkning. Ændring i afkastkravet i opad- eller nedadgående retning med 0,5% vil påvirke ejendommens vurderede dagsværdi med hhv ca. tkr. -1.060 og ca. tkr. +1.254.

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Herudover er der ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld nom. tkr. 4.545 er afgivet pant i selskabet ejendom bogført til tkr. 13.668.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, tkr. 2.214 er endvidere udstedt ejepantebrev på tkr. 2.500.

**7. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0