



Hobrovej 317
Postbox 7034
9200 Aalborg SV
Tlf.: 9811 3333
Fax: 9811 3434
revicor@revicor.dk
www.revicor.dk

J-F Invest ApS

Hobrovej 319
9200 Aalborg SV

CVR-nr. 25 49 85 77

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. juli 2022

Peter Balling
dirigent



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for J-F Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. juli 2022

Direktion

Peter Balling
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i J-F Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for J-F Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 5. juli 2022

Revicor
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen
Registeret revisor
MNE-nr. mne4334

Selskabsoplysninger

Selskabet

J-F Invest ApS
Hobrovej 319
9200 Aalborg SV

CVR-nr.: 25 49 85 77

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Aalborg Kommune

Direktion

Peter Balling, direktør

Revisor

Revicor
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Hobrovej 317
9200 Aalborg SV

Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, besidde eller på anden måde disponere over fast ejendom med henblik på køb og salg og udlejning, samt investering i værdipapirer.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 528.296, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 5.810.633.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J-F Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendommens drift og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme omfatter de indtægter der vedrører regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i netteomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,95%.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		835.911	613.538
Personaleomkostninger	1	0	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		835.911	613.538
Dagsværdiregulering af gæld		0	-14.561
Resultat før finansielle poster		835.911	598.977
Finansielle indtægter	2	36.133	27.579
Finansielle omkostninger	3	-193.851	-351.832
Resultat før skat		678.193	274.724
Skat af årets resultat		-149.897	-106.789
Årets resultat		528.296	167.935
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		528.296	167.935
		528.296	167.935

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	13.667.689	13.667.689
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>13.667.689</u>	<u>13.667.689</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>236.786</u>	<u>206.100</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>236.786</u>	<u>206.100</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>13.904.475</u>	<u>13.873.789</u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>283.082</u>	<u>0</u>
Varebeholdninger		<u>283.082</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>184.082</u>	<u>20.000</u>
Tilgodehavender		<u>184.082</u>	<u>20.000</u>
Likvide beholdninger		<u>440.709</u>	<u>733.709</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>907.873</u>	<u>753.709</u>
Aktiver i alt		<u>14.812.348</u>	<u>14.627.498</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		250.000	250.000
Overført resultat		5.560.633	5.032.338
Egenkapital	5	5.810.633	5.282.338
Hensættelse til udskudt skat		1.504.142	1.354.245
Hensatte forpligtelser i alt		1.504.142	1.354.245
Gæld til realkreditinstitutter		3.445.914	3.727.093
Andre kreditinstitutter		975.555	1.326.741
Langfristede gældsforpligtelser	6	4.421.469	5.053.834
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	598.495	567.713
Banker		188.426	181.155
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.946.907	1.982.340
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		20.000	0
Anden gæld		322.276	205.873
Kortfristede gældsforpligtelser		3.076.104	2.937.081
Gældsforpligtelser i alt		7.497.573	7.990.915
Passiver i alt		14.812.348	14.627.498

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

Selskabet beskæftiger en ulønnet direktør.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
2 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaver, der er anlægsaktiver	0	27.579
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	2.763	0
Andre finansielle indtægter	30.686	0
Kursreguleringer	<u>2.684</u>	<u>0</u>
	<u>36.133</u>	<u>27.579</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	80.010	85.259
Andre finansielle omkostninger	113.841	131.463
Kursreguleringer omkostninger	<u>0</u>	<u>135.110</u>
	<u>193.851</u>	<u>351.832</u>

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings-</u> <u>ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	<u>8.812.380</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>8.812.380</u>

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdireguleringer 1. januar 2021	<u>4.855.309</u>
Værdireguleringer 31. december 2021	<u>4.855.309</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u><u>13.667.689</u></u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 5,95% af den budgetterede nettolejeindtægt som er opgjort til tkr. 813.

Med baggrund i markedssituationene og lejers bonitet vurderer ledelsen vurderingen som pålidelig.

Der er tale om en ejendom, der er lejet ud til en velkonsolideret virksomhed inden for detailhandel. Lejer kan tidligst opsige lejemålet til fraflytning primo 2025. Ejendommen er beliggende i Bramminge ved Esbjerg.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50%	Basis	0,50 %
	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	<u>5,45</u>	<u>5,95</u>	<u>6,45</u>
Dagsværdi	<u>14.921.605</u>	<u>13.667.689</u>	<u>12.608.178</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.253.916</u>	<u>0</u>	<u>-1.059.511</u>

Noter

5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	250.000	5.032.337	5.282.337
Årets resultat	0	528.296	528.296
Egenkapital 31. december 2021	250.000	5.560.633	5.810.633

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.004.806	3.724.409	278.495	2.307.674
Andre kreditinstitutter	1.616.741	1.295.555	320.000	0
	5.621.547	5.019.964	598.495	2.307.674

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Cenath Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.714, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 13.668.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.000 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for bankgæld.