

**J.F.P. Invest Herning ApS**  
Mads Eg Damgaards Vej 50, 7400 Herning

CVR-nr. 25 98 63 42

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4 / 5 2016.



Jesper Friis Kühlwein Poulsen  
Direktør

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for J.F.P. Invest Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. maj 2016

### Direktion

  
Jørgen Friis Poulsen

  
Jesper Friis Kühlwein Poulsen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i J.F.P. Invest Herning ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for J.F.P. Invest Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 selskabets 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 selskabets 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Ikast, den 4. maj 2016

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

  
Lars Ole Mortensen  
statsautoriseret revisor

  
Morten Broberg Lind  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	J.F.P. Invest Herning ApS Mads Eg Damgaards Vej 50 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 98 63 42
	Stiftet: 5. april 2001
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jørgen Friis Poulsen Jesper Friis Kühlwein Poulsen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Handelsbanken, Østergade 2, 7400 Herning
<b>Advokatforbindelse</b>	AdvokatForum ApS, Nygade 6, 1. th., 7400 Herning
<b>Associerede virksomheder</b>	Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS, Herning Koustrup Mark IV ApS, Herning

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering og ejendomsudlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 972 t.kr. mod 1.537 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 15 t.kr. mod 565 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.F.P. Invest Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører samt salgssum ved salg af grunde.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomsomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	10-30 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

#### **Grunde til videresalg**

Grunde til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af grunde til videresalg lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris.

Nettorealisationsværdien opgøres som salgssum med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>972.126</b>	<b>1.536.892</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-877.147	-704.011
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>94.979</b>	<b>832.881</b>
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	310.548	316.809
Andre finansielle indtægter	28.513	33.105
Andre finansielle omkostninger	-501.302	-567.343
<b>Resultat før skat</b>	<b>-67.262</b>	<b>615.452</b>
1 Skat af årets resultat	82.695	-50.300
<b>Årets resultat</b>	<b>15.433</b>	<b>565.152</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	310.548	146.109
Overføres til overført resultat	0	419.043
Disponeret fra overført resultat	-295.115	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>15.433</b>	<b>565.152</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	19.508.192	20.385.339
	Materielle anlægsaktiver i alt	19.508.192	20.385.339
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	764.857	454.309
	Finansielle anlægsaktiver i alt	764.857	454.309
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>20.273.049</b>	<b>20.839.648</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Grunde til videresalg	8.376.217	8.261.726
	Varebeholdninger i alt	8.376.217	8.261.726
	Tilgodehavende hos associeret virksomhed	629.527	426.014
	Tilgodehavende selskabsskat	0	2.000
	Andre tilgodehavender	1.125.000	541.680
	Tilgodehavender i alt	1.754.527	969.694
	Andre værdipapirer og kapitalandele	31.600	31.600
	Værdipapirer i alt	31.600	31.600
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>10.162.344</b>	<b>9.263.020</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>30.435.393</b>	<b>30.102.668</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Anpartskapital	300.000	300.000
5 Reserve for opskrivninger	1.825.550	1.825.550
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	456.657	146.109
7 Overført resultat	5.554.083	5.849.198
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.136.290</b>	<b>8.120.857</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	959.740	1.049.650
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>959.740</b>	<b>1.049.650</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitut	6.613.952	5.668.882
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.943	2.436.072
Selskabsskat	5.215	0
Anden gæld	12.194.809	11.833.430
Periodeafgrænsningsposter	2.484.444	993.777
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.339.363	20.932.161
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.339.363</b>	<b>20.932.161</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>30.435.393</b>	<b>30.102.668</b>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.215	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-89.910</u>	<u>50.300</u>
	<u><b>-82.695</b></u>	<u><b>50.300</b></u>
 <b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og bygninger</b></u>
Kostpris 1. januar		<u>21.527.096</u>
<b>Kostpris 31. december</b>		<u><b>21.527.096</b></u>
Opskrivninger 1. januar		<u>2.337.750</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>		<u><b>2.337.750</b></u>
Afskrivninger 1. januar		3.479.507
Årets afskrivninger		<u>877.147</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>		<u><b>4.356.654</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>19.508.192</b></u>
 Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør		<u>2.157.864</u>

**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>3. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	308.200	170.700
Tilgang i årets løb	0	137.500
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>308.200</u></b>	<b><u>308.200</u></b>
Opskrivninger 1. januar	146.109	-170.700
Årets resultat	310.548	316.809
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>456.657</u></b>	<b><u>146.109</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>764.857</u></b>	<b><u>454.309</u></b>
<b>Associerede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS	Herning	50 %
Koustrup Mark IV ApS	Herning	50 %
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar	300.000	300.000
	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>300.000</u></b>
<b>5. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	1.825.550	1.825.550
	<b><u>1.825.550</u></b>	<b><u>1.825.550</u></b>



**Noter**

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	146.109	0
Resultatandel	<u>310.548</u>	<u>146.109</u>
	<u>456.657</u>	<u>146.109</u>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	5.849.198	5.430.155
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-295.115</u>	<u>419.043</u>
	<u>5.554.083</u>	<u>5.849.198</u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.900 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 19.508 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2015 udgør 6.614 t.kr.

**9. Eventualposter**  
**Eventualaktiver**

Ingen.

**Eventualforpligtelser**

Selskabet kautionerer for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut på 3,5 mio. kr.