

## **JF. Toverud Invest ApS**

Marbækvej 4, 2. tv.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 37861480

## **Årsrapport 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19.04.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Jørn Toverud Frøkjær

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	4
Resultatopgørelse for 2017	5
Balance pr. 31.12.2017	6
Egenkapitalopgørelse for 2017	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

JF. Toverud Invest ApS  
Marbækvej 4, 2. tv.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37861480  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

### Direktion

Jørn Toverud Frøkjær

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for JF. Toverud Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 19.04.2018

### Direktion

Jørn Toverud Frøkjær

## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### Til den daglige ledelse i JF. Toverud Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JF. Toverud Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 19.04.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Michael Lund Siegumfeldt

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne28662

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i ejendomme og værdipapirer.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2017 udviser et overskud på 765 t.kr. Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>758.741</b>	<b>694.707</b>
Personaleomkostninger	1	0	(25.000)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(82.100)</u>	<u>(81.800)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>676.641</b>	<b>587.907</b>
Andre finansielle indtægter		392.202	12.988
Andre finansielle omkostninger		<u>(86.674)</u>	<u>(66.356)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>982.169</b>	<b>534.539</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(217.338)</u>	<u>(121.110)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>764.831</b>	<b>413.429</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		105.800	103.400
Overført resultat		<u>659.031</u>	<u>310.029</u>
		<b>764.831</b>	<b>413.429</b>

**Balance pr. 31.12.2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		6.259.010	6.318.200
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>6.259.010</b>	<b>6.318.200</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.259.010</b>	<b>6.318.200</b>
Andre tilgodehavender		10.366	0
Periodeafgrænsningsposter		19.852	7.244
<b>Tilgodehavender</b>		<b>30.218</b>	<b>7.244</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.677.734	5.216.015
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>5.677.734</b>	<b>5.216.015</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>292.890</b>	<b>117.177</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>6.000.842</b>	<b>5.340.436</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.259.852</b>	<b>11.658.636</b>



## Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		5.217.992	4.558.961
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>105.800</u>	<u>103.400</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.373.792</u></b>	<b><u>4.712.361</u></b>
Udskudt skat		<u>536.236</u>	<u>554.298</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>536.236</u></b>	<b><u>554.298</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.310.000	5.310.000
Deposita		<u>287.639</u>	<u>266.542</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>5.597.639</u></b>	<b><u>5.576.542</u></b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		351.122	509.401
Skyldig selskabsskat		135.778	139.106
Anden gæld		<u>265.285</u>	<u>166.928</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>752.185</u></b>	<b><u>815.435</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>6.349.824</u></b>	<b><u>6.391.977</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.259.852</u></b>	<b><u>11.658.636</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	4.558.961	103.400	4.712.361
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(103.400)	(103.400)
Årets resultat	0	659.031	105.800	764.831
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>5.217.992</b>	<b>105.800</b>	<b>5.373.792</b>

## Noter

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	25.000
	<b>0</b>	<b>25.000</b>
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	82.100	81.800
	<b>82.100</b>	<b>81.800</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	235.400	139.106
Ændring af udskudt skat	(18.062)	(17.996)
	<b>217.338</b>	<b>121.110</b>
		<b>Grunde og bygninger</b>
		<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		6.400.000
Tilgange		22.910
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>6.422.910</b>
Af- og nedskrivninger primo		(81.800)
Årets afskrivninger		(82.100)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<b>(163.900)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>6.259.010</b>

## Noter

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.310.000</u>
	<b><u>5.310.000</u></b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.259 t.kr.

Under likvide beholdninger er medtaget indestående i GI på i alt 70 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i henhold til lejekontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører drift af ejendommene, herunder kontorholdsomkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. for virksomhedens medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### Skat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt indestående i GI.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.