



## JF. Toverud Invest ApS

Marbækvej 4, 2.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 37861480

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.05.2021

---

**Jørn Toverud Frøkjær**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020	6
Balance pr. 31.12.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2020	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JF. Toverud Invest ApS

Marbækvej 4, 2.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 37861480

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Jørn Toverud Frøkjær, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 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. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.05.2021

## Direktion

**Jørn Toverud Frøkjær**  
direktør

# 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 01.01.2020 - 31.12.2020 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 revisors 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 28.05.2021

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i ejendomme og værdipapirer.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2020 udviser et overskud på 2.229 t.kr. Årets resultat må betegnes som tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>637.338</b>	<b>559.127</b>
Af- og nedskrivninger	1	(82.100)	(82.100)
<b>Driftsresultat</b>		<b>555.238</b>	<b>477.027</b>
Andre finansielle indtægter	2	2.368.010	1.452.690
Andre finansielle omkostninger		(65.197)	(70.026)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.858.051</b>	<b>1.859.691</b>
Skat af årets resultat	3	(628.646)	(408.698)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.229.405</b>	<b>1.450.993</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.229.405	1.450.993
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.229.405</b>	<b>1.450.993</b>

# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger		6.012.710	6.094.810
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>6.012.710</b>	<b>6.094.810</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.012.710</b>	<b>6.094.810</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		243.112	97.335
Andre tilgodehavender		19.742	7.203
Tilgodehavende skat		0	8.147
Periodeafgrænsningsposter		15.804	15.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>278.658</b>	<b>128.119</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	7.924.544	6.282.257
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>7.924.544</b>	<b>6.282.257</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.915.201</b>	<b>870.972</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.118.403</b>	<b>7.281.348</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.131.113</b>	<b>13.376.158</b>



**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		8.590.040	6.360.635
<b>Egenkapital</b>		<b>8.640.040</b>	<b>6.410.635</b>
Udskudt skat		482.000	500.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>482.000</b>	<b>500.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.310.000	5.310.000
Deposita		292.542	290.610
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.602.542</b>	<b>5.600.610</b>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		206.891	342.836
Skyldig skat		626.677	0
Anden gæld		572.963	522.077
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.406.531</b>	<b>864.913</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.009.073</b>	<b>6.465.523</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.131.113</b>	<b>13.376.158</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	6.360.635	6.410.635
Årets resultat	0	2.229.405	2.229.405
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>8.590.040</b>	<b>8.640.040</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2020 kr.	2019 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	82.100	82.100
	<b>82.100</b>	<b>82.100</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.371	964
Renteindtægter i øvrigt	74.783	71.966
Valutakursreguleringer	0	(1.739)
Dagsværdireguleringer	2.289.697	1.381.499
Rentegodtgørelse for betalte acontoskatter	159	0
	<b>2.368.010</b>	<b>1.452.690</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	646.646	399.916
Ændring af udskudt skat	(18.000)	8.782
	<b>628.646</b>	<b>408.698</b>

## 4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	6.422.910
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.422.910</b>
Af- og nedskrivninger primo	(328.100)
Årets afskrivninger	(82.100)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(410.200)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.012.710</b>

## 5 Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele består af børsnoterede værdipapirer, 7.167 t.kr. og unoterede værdipapirer, 758 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2020 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2020 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.310.000	4.780.000
Deposita	292.542	0
	<b>5.602.542</b>	<b>4.780.000</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JF. Toverud Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.013 t.kr.

Under likvide beholdninger er medtaget indestående i GI på i alt 413 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.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Materielle aktiver**

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 aktiver 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.

#### **Tilgodehavende og skyldig skat**

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

#### **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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender samt indestående i GI..

**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 provenuet 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.