



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

J.F.P. Invest ApS

Kalkværksvej 1, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 46 21 09 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. juni 2019.

Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for J.F.P. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 5. juni 2019

Direktion

Jette Nagel



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J.F.P. Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.F.P. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 5. juni 2019

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor
mne11651



Selskabsoplysninger

Selskabet	J.F.P. Invest ApS Kalkværksvej 1 2690 Karlslunde
	CVR-nr.: 46 21 09 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jette Nagel
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
Modervirksomhed	Venus Holding ApS
Dattervirksomhed	P.F.M Invest ApS, 100%, Karlslunde



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed med fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 6.199.846 mod 5.667.780 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46.954.235 mod 5.501.310 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
Bruttofortjeneste	6.199.846	5.667.780
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	52.300.080	600.000
2 Personaleomkostninger	-1.835.441	-1.842.313
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-121.309	-169.509
Driftsresultat	56.543.176	4.255.958
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.494.253	560.623
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	324.990	673.368
Andre finansielle indtægter	845.459	1.099.182
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.988.429	-1.272.837
Resultat før skat	57.219.449	5.316.294
4 Skat af årets resultat	-10.265.214	185.016
Årets resultat	46.954.235	5.501.310
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	994.253	560.623
Udbytte for regnskabsåret	86.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	4.940.687
Disponeret fra overført resultat	-40.040.018	0
Disponeret i alt	46.954.235	5.501.310



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	79.739	514.848
6 Investeringsejendomme	181.800.000	128.655.800
Materielle anlægsaktiver i alt	181.879.739	129.170.648
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	11.078.166	10.083.913
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.329.000	1.329.000
9 Deposita, husleje	82.390	79.990
Finansielle anlægsaktiver i alt	12.489.556	11.492.903
Anlægsaktiver i alt	194.369.295	140.663.551
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	2.928
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	157.648
Tilgodehavende selskabsskat, koncernintern	268.046	0
Andre tilgodehavender	4.237.233	3.771.297
Periodeafgrænsningsposter	15.349	67.406
Tilgodehavender i alt	4.520.628	3.999.279
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.356.968	5.684.649
Værdipapirer i alt	12.356.968	5.684.649
Likvide beholdninger	2.087.486	8.300.654
Omsætningsaktiver i alt	18.965.082	17.984.582
Aktiver i alt	213.334.377	158.648.133



Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	270.000	270.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	10.878.166	9.883.913
12 Overført resultat	23.844.620	63.562.574
13 Foreslået udbytte for regnskabsåret	86.000.000	0
Egenkapital i alt	120.992.786	73.716.487
Hensatte forpligtelser		
14 Hensættelser til udskudt skat	29.457.116	19.839.275
15 Andre hensatte forpligtelser	5.169.833	5.278.995
Hensatte forpligtelser i alt	34.626.949	25.118.270
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	45.516.504	46.789.519
Gæld til pengeinstitutter	2.207.107	2.620.011
Deposita	2.728.174	2.729.411
Modtagne forudbetalinger fra kunder	84.008	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	50.535.793	52.138.941
16 Gældsforpligtelser	1.219.162	1.210.923
Gæld til pengeinstitutter	1.095	186.974
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.109.641	1.127.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser	488.343	348.089
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.219.137	1.199.866
Selskabsskat	0	942.180
Anden gæld	3.141.471	2.658.824
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.178.849	7.674.435
Gældsforpligtelser i alt	57.714.642	59.813.376
Passiver i alt	213.334.377	158.648.133
17 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18 Eventualposter		
19 Finansielle risici		



Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets regulering til dagsværdi	52.300.080	600.000
	<u>52.300.080</u>	<u>600.000</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.680.808	1.689.513
Andre omkostninger til social sikring	29.744	40.094
Personaleomkostninger i øvrigt	124.889	112.706
	<u>1.835.441</u>	<u>1.842.313</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>5</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.988.429	1.272.837
	<u>1.988.429</u>	<u>1.272.837</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	738.212	952.754
Årets regulering af udskudt skat	9.527.002	-1.137.770
	<u>10.265.214</u>	<u>-185.016</u>



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2018	1.183.266	1.050.173
Tilgang i årets løb	0	133.094
Afgang i årets løb	<u>-523.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>660.266</u>	<u>1.183.267</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	-668.419	-498.911
Årets afskrivninger	-121.308	-169.508
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>209.200</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	<u>-580.527</u>	<u>-668.419</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>79.739</u>	<u>514.848</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2018	63.623.444	57.351.644
Tilgang i årets løb	844.120	555.800
Afgang i årets løb	0	-2.000.000
Overførsler	<u>-14.342.100</u>	<u>7.716.000</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>50.125.464</u>	<u>63.623.444</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	65.032.356	71.648.356
Årets regulering til dagsværdi	52.300.080	600.000
Overførsler	14.342.100	-7.716.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>500.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2018	<u>131.674.536</u>	<u>65.032.356</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u>181.800.000</u>	<u>128.655.800</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent, ca 4%



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2018	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2018	200.000	200.000
Opskrivninger 1. januar 2018	9.883.913	9.323.290
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.494.253	560.623
Udbytte	-500.000	0
Opskrivninger 31. december 2018	10.878.166	9.883.913
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	11.078.166	10.083.913
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
P.F.M Invest ApS, 100%	Karlslunde	100 %
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2018	4.410.400	4.410.400
Kostpris 31. december 2018	4.410.400	4.410.400
Nedskrivninger 1. januar 2018	-3.081.400	-3.039.400
Årets nedskrivninger	0	-42.000
Nedskrivninger 31. december 2018	-3.081.400	-3.081.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	1.329.000	1.329.000
9. Deposita, husleje		
Kostpris 1. januar 2018	79.990	77.660
Tilgang i årets løb	2.400	2.330
Kostpris 31. december 2018	82.390	79.990
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	82.390	79.990



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
10. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2018	270.000	270.000
	270.000	270.000
11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2018	9.883.913	9.323.290
Resultatandel	994.253	560.623
	10.878.166	9.883.913
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2018	63.762.574	58.124.048
Årets overførte overskud eller underskud	-40.040.018	4.940.687
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-200.000	0
Regulering af renteswap	412.903	638.255
Regulering, af udskudt skat, renteswap	-90.839	-140.416
	23.844.620	63.562.574
13. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2018	300.000	2.000.000
Udloddet udbytte	-300.000	-2.000.000
Udbytte for regnskabsåret	86.000.000	0
	86.000.000	0



Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
14. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2018	20.020.953	20.836.629
Udskudt skat af årets resultat	9.527.002	-1.137.770
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	<u>-90.839</u>	<u>140.416</u>
	<u>29.457.116</u>	<u>19.839.275</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	28.920.192	18.070.406
Finansielle anlægsaktiver	<u>536.924</u>	<u>1.768.869</u>
	<u>29.457.116</u>	<u>19.839.275</u>

15. Andre hensatte forpligtelser

Beløbene vedrører vedligeholdelsesforpligtelser angående §18 og 18B i grundejernes investeringsfond.

16. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.219.162	34.984.000	46.735.667	48.000.442
Gæld til pengeinstitutter	0	0	2.207.107	2.620.011
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2.728.174</u>	<u>2.729.411</u>
	<u>1.219.162</u>	<u>34.984.000</u>	<u>51.670.948</u>	<u>53.349.864</u>

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i prioritetsgæld, er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve og gældsbreve på 39 mio kr. til sikkerhed for bankengagementer.

Af børsnoterede værdipapirer er 12,4 mio kr. heraf pantsat til sikkerhed for bankengagement i kreditinstitutter, gælden pr. balance udgør t.kr. 2.207.

Af likvide beholdninger er t.kr. 700 pantsat til sikkerhed for renteswap med negativ markedsværdi t.kr. 2.207

Selskabet kautionerer for bankengagement i dattervirksomhed. Bankgælden udgør kr. 0 pr balancedagen.



17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankengagement i tilknyttet virksomhed.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Venus Holding ApS, CVR-nr. 36473142 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 510 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

19. Finansielle risici

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 25.354 t.kr.. Renteswappen løber indtil 2022. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen. Oversigt over sikringstransaktioner vedrørende renteswapaftaler, der indregnes direkte på egenkapitalen, er vist under egenkapitalen.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.F.P. Invest 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger til ejendommenes, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

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



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt til-læg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i re-sultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Modtagne tilskud vedrørende byfornyelse indregnes under de finansielle indtægter.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering 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 resultatopgørel-sen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatop-gørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Tilknyttet virksomhed 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttet virksomhed opgøres som forskellen mellem afståelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusive resterende koncerngoodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.F.P. Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensatte vedligeholdelsesomkostninger efter §18 og 18B. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jette Nagel

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-06-07 07:53:41Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-06-07 15:16:56Z

NEM ID 

Jette Nagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-06-11 08:01:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0GYAS-0LHHH-MDXJL-EZ4Q7-YGAJ7-EEXF4

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>