



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juni 2017.

Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 14. juni 2017

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 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 regnskabsbrugerne 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 14. juni 2017

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	J.F.P. Invest ApS Kalkværksvej 1 2690 Karlslunde
	CVR-nr.: 46 21 09 13
	Stiftet: 29. december 1976
	Hjemsted: Solrød
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jette Nagel
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
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 6.069 t.kr. mod 5.990 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 6.243 t.kr. mod 2.568 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

Årets resultat er påvirket positivt af regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år på t.kr. 2.299, som en følge af tilrettede skatteindberetninger.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttofortjeneste	6.069.274	5.989.880
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	1.504.801	0
2 Personaleomkostninger	-2.324.645	-2.786.433
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-149.426	-44.825
Driftsresultat	5.100.004	3.158.622
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	564.837	2.513.733
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	-801.181	-1.111.096
Andre finansielle indtægter	1.151.264	832.360
Øvrige finansielle omkostninger	-1.228.528	-1.381.024
Resultat før skat	4.786.396	4.012.595
3 Skat af årets resultat	1.456.285	-1.444.982
Årets resultat	6.242.681	2.567.613
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	300.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	564.837	2.513.733
Udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Overføres til overført resultat	3.377.844	53.880
Disponeret i alt	6.242.681	2.567.613



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2016	2015
Anlægsaktiver		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	551.263	177.689
5 Investeringsejendomme	129.000.000	127.195.200
Materielle anlægsaktiver i alt	129.551.263	127.372.889
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.523.290	8.958.453
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.492.540	2.679.848
Deposita, husleje	77.660	75.398
Finansielle anlægsaktiver i alt	11.093.490	11.713.699
Anlægsaktiver i alt	140.644.753	139.086.588
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	29.274	206.958
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	561.350	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	165.834
Andre tilgodehavender	3.309.837	2.840.222
Periodeafgrænsningsposter	8.694	58.481
Tilgodehavender i alt	3.909.155	3.271.495
Andre værdipapirer og kapitalandele	5.459.829	4.492.574
Værdipapirer i alt	5.459.829	4.492.574
Likvide beholdninger	5.706.318	5.481.210
Omsætningsaktiver i alt	15.075.302	13.245.279
Aktiver i alt	155.720.055	152.331.867



Balance 31. december

Passiver		
Note	2016	2015
Egenkapital		
7 Virksomhedskapital	270.000	270.000
8 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.323.290	8.758.453
9 Overført resultat	58.124.048	54.897.749
10 Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	0
Egenkapital i alt	69.717.338	63.926.202
Hensatte forpligtelser		
11 Hensættelser til udskudt skat	20.836.629	22.860.243
Andre hensatte forpligtelser	4.610.185	4.271.010
Hensatte forpligtelser i alt	25.446.814	27.131.253
Gældsforpligtelser		
12 Gæld til realkreditinstitutter	48.134.893	49.423.317
Gæld til pengeinstitutter	3.258.266	3.063.978
Deposita	2.614.342	2.612.497
Langfristede gældsforpligtelser i alt	54.007.501	55.099.792
Gældsforpligtelser	1.027.000	1.040.000
Gæld til pengeinstitutter	122.812	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.190.155	1.115.382
Leverandører af varer og tjenesteydelser	386.428	343.980
Gæld til tilknyttede virksomheder	71.201	582.822
Selskabsskat	524.586	0
Anden gæld	3.226.220	3.092.436
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.548.402	6.174.620
Gældsforpligtelser i alt	60.555.903	61.274.412
Passiver i alt	155.720.055	152.331.867
13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14 Eventualposter		
15 Finansielle risici		



Noter

	2016	2015
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	1.504.801	0
	1.504.801	0
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	2.170.648	2.633.604
Andre omkostninger til social sikring	43.966	35.208
Personaleomkostninger i øvrigt	110.031	117.621
	2.324.645	2.786.433
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	6	6
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	524.586	-165.834
Årets regulering af udskudt skat	317.641	1.600.237
Regulering af tidligere års skat	-2.298.512	10.579
	-1.456.285	1.444.982
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2016	515.174	436.539
Korrektion tidligere år	12.000	0
Tilgang i årets løb	523.000	78.635
Kostpris 31. december 2016	1.050.174	515.174
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	-349.485	-292.660
Korrektion tidligere år	-12.000	0
Årets afskrivninger	-137.426	-44.825
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	-498.911	-337.485
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	551.263	177.689



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2016	57.051.644	57.974.143
Tilgang i årets løb	300.000	200.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.122.500</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>57.351.644</u>	<u>57.051.643</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2016	70.143.556	69.021.057
Årets regulering til dagsværdi	1.504.800	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>1.122.500</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2016	<u>71.648.356</u>	<u>70.143.557</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>129.000.000</u>	<u>127.195.200</u>
<p>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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2016	8.758.453	6.244.720
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>564.837</u>	<u>2.513.733</u>
Opskrivninger 31. december 2016	<u>9.323.290</u>	<u>8.758.453</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>9.523.290</u>	<u>8.958.453</u>
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
P.F.M Invest ApS, 100%	Karslunde	100 %



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	270.000	270.000
	270.000	270.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	8.758.453	6.244.720
Resultatandel	564.837	2.513.733
	9.323.290	8.758.453
9. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2016	54.897.749	54.514.072
Årets overførte overskud eller underskud	3.377.844	53.880
Regulering af renteswap	-194.288	422.817
Regulering, af udskudt skat, renteswap	42.743	-93.020
	58.124.048	54.897.749
10. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2016	0	0
Udloddet udbytte	-300.000	0
Udbytte for regnskabsåret	2.300.000	0
	2.000.000	0



Noter

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
11. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	22.860.243	21.167.136
Udskudt skat af årets resultat	-1.980.871	1.600.087
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	-42.743	93.020
	<u>20.836.629</u>	<u>22.860.243</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	18.207.265	17.460.243
Finansielle anlægsaktiver	2.629.364	5.400.000
	<u>20.836.629</u>	<u>22.860.243</u>
12. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	49.161.893	50.463.317
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.027.000	-1.040.000
	<u>48.134.893</u>	<u>49.423.317</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>40.274.000</u>	<u>43.000.000</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i prioritetsgæld, er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve og gældsbreve på 35 mio kr. til sikkerhed for bankengagementer.

Af børsnoterede værdipapirer er 2,4 mio kr. heraf pantsat til sikkerhed for bankengagement i dattervirksomhed..

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

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



14. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Venus Holding ApS fra 01-12-2014, CVR-nr. 36473142 som administrationselskab 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 97 t.kr.

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

15. 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

- 1 Indregning og måling af prioritetsgæld.
Prioritetsgæld er tidligere indregnet til dagsværdi. Fremover indregnes gælden til amortiseret kostpris jf nedenfor. Amortiseringen indregnes under finansielle indtægter og udgifter.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

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 og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab 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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter indeholder endvidere indtægter fra ydelsesstøtte på lån til genopretning af ejendomme samt amortisering af prioritetslån.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders 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 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Selskabet har tilvalgt international sambeskatning og har indregnet en separat udskudt skatteforpligtelse herfor.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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”.

Investeringsejendomme 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”.

Andre investeringsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Tilknyttede virksomheder og 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, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder 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 anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervestidspunktet. 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

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til dagsværdi. Værdiansættelsen foretages ud fra en afkastbaseret cash flow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 5-årig periode samt en terminalperiode. Dagsværdien er endvidere korrigeret for netto-rentebærende gæld.

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 kildeskatter 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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 proventuet 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 registeret, 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: 152.115.86.186

2017-06-14 13:00:10Z

NEM ID 

Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 176.23.84.253

2017-06-15 08:23:00Z

NEM ID 

Jette Nagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.86.186

2017-06-16 12:20:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 64ZHA-1E665-EX8W7-TM0JX-ZYXLG-6EBAN

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 tidsstempelt 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>