



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, Karlslunde

CVR-nr. 46 21 09 13

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juni 2018.

---

Jette Nagel  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsruhe, den 7. juni 2018

**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 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 7. juni 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11651



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J.F.P. Invest ApS Kalkværksvej 1 Karlslunde
	CVR-nr.: 46 21 09 13
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jette Nagel
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Modervirksomhed</b>	Venus Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	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 5.667.780 mod 6.113.723 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 5.501.310 mod 6.242.681 sidste år. Årets resultat svarer til forventningerne.





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2017	2016
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.667.780</b>	<b>6.113.723</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	600.000	1.504.801
2 Personaleomkostninger	-1.842.313	-2.369.094
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-169.509	-149.426
<b>Driftsresultat</b>	<b>4.255.958</b>	<b>5.100.004</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	560.623	564.837
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	673.368	-801.181
Andre finansielle indtægter	1.144.735	1.193.367
Øvrige finansielle omkostninger	-1.318.390	-1.270.631
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.316.294</b>	<b>4.786.396</b>
3 Skat af årets resultat	185.016	1.456.285
<b>Årets resultat</b>	<b>5.501.310</b>	<b>6.242.681</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	560.623	564.837
Udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
Overføres til overført resultat	4.940.687	3.377.844
<b>Disponeret i alt</b>	<b>5.501.310</b>	<b>6.242.681</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	514.848	551.263
5 Investeringsejendomme	<u>128.655.800</u>	<u>129.000.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>129.170.648</u>	<u>129.551.263</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	10.083.913	9.523.290
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.329.000	1.371.000
8 Deposita, husleje	<u>79.990</u>	<u>77.660</u>
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.492.903</u>	<u>10.971.950</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>140.663.551</u></b>	<b><u>140.523.213</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	2.928	29.274
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	157.648	561.350
Andre tilgodehavender	3.771.297	3.309.837
Periodeafgrænsningsposter	<u>67.406</u>	<u>8.694</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.999.279</u>	<u>3.909.155</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>5.684.649</u>	<u>5.459.829</u>
Værdipapirer i alt	<u>5.684.649</u>	<u>5.459.829</u>
Likvide beholdninger	<u>8.300.654</u>	<u>5.706.318</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>17.984.582</u></b>	<b><u>15.075.302</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>158.648.133</u></b>	<b><u>155.598.515</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
9 Virksomhedskapital	270.000	270.000
10 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	9.883.913	9.323.290
11 Overført resultat	63.562.574	58.124.048
12 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	2.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>73.716.487</b>	<b>69.717.338</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
13 Hensættelser til udskudt skat	19.839.275	20.836.629
14 Andre hensatte forpligtelser	5.278.995	4.610.185
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>25.118.270</b>	<b>25.446.814</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	46.789.519	48.134.893
Gæld til pengeinstitutter	2.620.011	3.258.266
Deposita	2.729.411	2.614.342
Langfristede gældsforpligtelser i alt	52.138.941	54.007.501
15 Gældsforpligtelser	1.210.923	1.027.000
Gæld til pengeinstitutter	186.974	122.812
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.127.579	1.190.155
Leverandører af varer og tjenesteydelser	348.089	386.428
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.199.866	71.201
Selskabsskat	942.180	524.586
Anden gæld	2.658.824	3.104.680
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.674.435	6.426.862
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>59.813.376</b>	<b>60.434.363</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>158.648.133</b>	<b>155.598.515</b>
<b>16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>17 Eventualposter</b>		
<b>18 Finansielle risici</b>		



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	600.000	1.504.801
	<b><u>600.000</u></b>	<b><u>1.504.801</u></b>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.689.513	2.170.648
Andre omkostninger til social sikring	40.094	43.966
Personaleomkostninger i øvrigt	112.706	154.480
	<b><u>1.842.313</u></b>	<b><u>2.369.094</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>6</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	952.754	524.586
Årets regulering af udskudt skat	-1.137.770	317.641
Regulering af tidligere års skat	0	-2.298.512
	<b><u>-185.016</u></b>	<b><u>-1.456.285</u></b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2017	1.050.173	515.174
Korrektion tidligere år	0	12.000
Tilgang i årets løb	133.094	523.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>1.183.267</u></b>	<b><u>1.050.174</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-498.911	-349.485
Korrektion tidligere år	0	-12.000
Årets afskrivninger	-169.508	-137.426
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>-668.419</u></b>	<b><u>-498.911</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>514.848</u></b>	<b><u>551.263</u></b>



## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2017	57.351.644	57.051.644
Tilgang i årets løb	555.800	300.000
Afgang i årets løb	-2.000.000	0
Overførsler	7.716.000	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>63.623.444</u></b>	<b><u>57.351.644</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	71.648.356	70.143.556
Årets regulering til dagsværdi	600.000	1.504.800
Overførsler	-7.716.000	0
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	500.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2017</b>	<b><u>65.032.356</u></b>	<b><u>71.648.356</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>128.655.800</u></b>	<b><u>129.000.000</u></b>

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2017	200.000	200.000
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>200.000</u></b>
Opskrivninger 1. januar 2017	9.323.290	8.758.453
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	560.623	564.837
<b>Opskrivninger 31. december 2017</b>	<b><u>9.883.913</u></b>	<b><u>9.323.290</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>10.083.913</u></b>	<b><u>9.523.290</u></b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
P.F.M Invest ApS, 100%	Karlslunde	100 %



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2017	4.410.400	4.410.400
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>4.410.400</b>	<b>4.410.400</b>
Nedskrivninger 1. januar 2017	-3.039.400	-2.039.400
Årets nedskrivninger	-42.000	-1.000.000
<b>Nedskrivninger 31. december 2017</b>	<b>-3.081.400</b>	<b>-3.039.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>1.329.000</b>	<b>1.371.000</b>
<b>8. Deposita, husleje</b>		
Kostpris 1. januar 2017	77.660	77.660
Tilgang i årets løb	2.330	0
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<b>79.990</b>	<b>77.660</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b>79.990</b>	<b>77.660</b>



## Noter

---

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>9. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	270.000	270.000
	<b>270.000</b>	<b>270.000</b>
<b>10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2017	9.323.290	8.758.453
Resultatandel	560.623	564.837
	<b>9.883.913</b>	<b>9.323.290</b>
<b>11. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2017	58.124.048	54.897.749
Årets overførte overskud eller underskud	4.940.687	3.377.844
Regulering af renteswap	638.255	-194.288
Regulering, af udskudt skat, renteswap	-140.416	42.743
	<b>63.562.574</b>	<b>58.124.048</b>
<b>12. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar 2017	2.000.000	0
Udloddet udbytte	-2.000.000	-300.000
Udbytte for regnskabsåret	0	2.300.000
	<b>0</b>	<b>2.000.000</b>



## Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>13. Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2017	20.836.629	22.860.243
Udskudt skat af årets resultat	-1.137.770	-1.980.871
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	140.416	-42.743
	<b><u>19.839.275</u></b>	<b><u>20.836.629</u></b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	18.070.406	18.207.265
Finansielle anlægsaktiver	1.768.869	2.629.364
	<b><u>19.839.275</u></b>	<b><u>20.836.629</u></b>

## 14. Andre hensatte forpligtelser

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

## 15. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.210.923	38.570.867	48.000.442	49.161.894
Gæld til pengeinstitutter	0	0	2.620.011	3.258.266
Deposita	0	0	2.729.411	2.614.342
	<b><u>1.210.923</u></b>	<b><u>38.570.867</u></b>	<b><u>53.349.864</u></b>	<b><u>55.034.502</u></b>

## 16. 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 likvide beholdninger er t.kr. 700 pantsat til sikkerhed for renteswap med negativ markedsværdi t.kr. 2.620

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





### 17. 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.

### 18. 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.

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 samt fortjeneste og tab ved salg 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 af- og nedskrivninger.

### 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”.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 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**

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til skønnet dagsværdi eller indre værdi for unoterede kapitalandele, såfremt værdien kan opgøres pålideligt.

### **Tilgodehavender**

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

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 nominel 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

2018-06-07 12:04:58Z

NEM ID 

## Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 2.108.246.200

2018-06-07 15:12:46Z

NEM ID 

## Jette Nagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.86.186

2018-06-08 07:41:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: E37HN-M383U-OQK8L-WXCM4-P611L-F18F2

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>