



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. august 2020.

Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 24. august 2020

Direktion

Jette Nagel



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i J.F.P. Invest ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.F.P. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 24. august 2020

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 6.623 t.kr. mod 6.075 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 22.692 t.kr. mod 46.954 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste	6.623.112	6.074.957
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	21.211.000	52.300.080
2 Personaleomkostninger	-1.900.515	-1.710.552
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-47.882	-121.309
Driftsresultat	25.885.715	56.543.176
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	1.446.037	1.494.253
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	495.035	324.990
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	155.800	0
Andre finansielle indtægter	3.222.374	845.459
3 Øvrige finansielle omkostninger	-2.700.852	-1.988.429
Resultat før skat	28.504.109	57.219.449
4 Skat af årets resultat	-5.811.757	-10.265.214
Årets resultat	22.692.352	46.954.235
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.446.037	994.253
Udbytte for regnskabsåret	0	86.000.000
Overføres til overført resultat	21.246.315	0
Disponeret fra overført resultat	0	-40.040.018
Disponeret i alt	22.692.352	46.954.235



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2019	2018
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	87.851	79.739
6 Investeringsejendomme	201.200.000	181.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>201.287.851</u>	<u>181.879.739</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.524.203	11.078.166
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.329.000	1.329.000
9 Deposita, husleje	82.390	82.390
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.935.593</u>	<u>12.489.556</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>205.223.444</u>	<u>194.369.295</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.647.293	0
Tilgodehavende selskabsskat, koncernintern	0	268.046
Andre tilgodehavender	4.379.672	4.237.233
Periodeafgrænsningsposter	6.319	15.349
Tilgodehavender i alt	<u>14.033.284</u>	<u>4.520.628</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	14.428.056	12.356.968
Værdipapirer i alt	<u>14.428.056</u>	<u>12.356.968</u>
Likvide beholdninger	1.819.467	2.087.486
Omsætningsaktiver i alt	<u>30.280.807</u>	<u>18.965.082</u>
Aktiver i alt	<u>235.504.251</u>	<u>213.334.377</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
10 Virksomhedskapital	270.000	270.000
11 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.324.203	10.878.166
12 Overført resultat	55.498.889	23.844.620
13 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	86.000.000
Egenkapital i alt	58.093.092	120.992.786
Hensatte forpligtelser		
14 Hensættelser til udskudt skat	34.066.987	29.457.116
15 Andre hensatte forpligtelser	5.498.097	5.169.833
Hensatte forpligtelser i alt	39.565.084	34.626.949
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	43.301.216	45.516.504
Gæld til pengeinstitutter	1.684.089	2.207.107
Deposita	2.534.203	2.728.174
Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.879	84.008
Anden gæld	73.654	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	0
16 Langfristede gældsforpligtelser i alt	51.129.041	50.535.793



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
16	Kortfristet del af langfristet gæld	1.123.488	1.219.162
	Gæld til pengeinstitutter	94	1.095
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.150.589	1.109.641
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	71.711	488.343
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.441.357	1.219.137
	Selskabsskat, koncerninternt	276.810	0
	Anden gæld	3.652.985	3.141.471
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>86.717.034</u>	<u>7.178.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>137.846.075</u>	<u>57.714.642</u>
	Passiver i alt	<u>235.504.251</u>	<u>213.334.377</u>
17	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
18	Eventualposter		
19	Finansielle risici		



Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Årets regulering til dagsværdi	21.211.000	52.300.080
	<u>21.211.000</u>	<u>52.300.080</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	1.857.629	1.680.808
Andre omkostninger til social sikring	42.886	29.744
	<u>1.900.515</u>	<u>1.710.552</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>4</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	1.471.746	0
Andre finansielle omkostninger	1.229.106	1.988.429
	<u>2.700.852</u>	<u>1.988.429</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	1.316.950	738.212
Årets regulering af udskudt skat	4.494.807	9.527.002
	<u>5.811.757</u>	<u>10.265.214</u>



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2019	660.269	1.183.266
Tilgang i årets løb	55.994	0
Afgang i årets løb	-117.100	-523.000
Kostpris 31. december 2019	<u>599.163</u>	<u>660.266</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-580.528	-668.419
Årets afskrivninger	-47.884	-121.308
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	117.100	209.200
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	<u>-511.312</u>	<u>-580.527</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>87.851</u>	<u>79.739</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	50.125.464	63.623.444
Tilgang i årets løb	889.000	844.120
Afgang i årets løb	-2.992.009	0
Overførsler	0	-14.342.100
Kostpris 31. december 2019	<u>48.022.455</u>	<u>50.125.464</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	131.674.536	65.032.356
Årets regulering til dagsværdi	21.211.000	52.300.080
Overførsler	0	14.342.100
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	292.009	0
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	<u>153.177.545</u>	<u>131.674.536</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>201.200.000</u>	<u>181.800.000</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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2019	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2019	200.000	200.000
Opskrivninger 1. januar 2019	10.878.166	9.883.913
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.446.037	1.494.253
Udbytte	-10.000.000	-500.000
Opskrivninger 31. december 2019	2.324.203	10.878.166
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	2.524.203	11.078.166
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
P.F.M Invest ApS, 100%	Karlslunde	100 %
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2019	4.410.400	4.410.400
Kostpris 31. december 2019	4.410.400	4.410.400
Nedskrivninger 1. januar 2019	-3.081.400	-3.081.400
Nedskrivninger 31. december 2019	-3.081.400	-3.081.400
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	1.329.000	1.329.000
9. Deposita, husleje		
Kostpris 1. januar 2019	82.390	79.990
Tilgang i årets løb	0	2.400
Kostpris 31. december 2019	82.390	82.390
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	82.390	82.390



Noter

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
10. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	270.000	270.000
	270.000	270.000
11. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2019	10.878.166	9.883.913
Resultatandel	1.446.037	994.253
Udloddet udbytte	-10.000.000	0
	2.324.203	10.878.166
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	23.844.620	63.762.574
Årets overførte overskud eller underskud	21.246.315	-40.040.018
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-200.000
Regulering af renteswap	523.018	412.903
Regulering, af udskudt skat, renteswap	-115.064	-90.839
Udloddet udbytte fra tilknyttet virksomhed	10.000.000	0
	55.498.889	23.844.620
13. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar 2019	86.000.000	300.000
Udloddet udbytte	-86.000.000	-300.000
Udbytte for regnskabsåret	0	86.000.000
	0	86.000.000



Noter

	31/12 2019	31/12 2018
14. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	29.457.116	20.020.953
Udskudt skat af årets resultat	4.494.807	9.527.002
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	115.064	-90.839
	34.066.987	29.457.116
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	33.828.420	28.920.192
Finansielle anlægsaktiver	238.567	536.924
	34.066.987	29.457.116

15. Andre hensatte forpligtelser

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

16. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2019	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2019	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	44.424.704	1.123.488	43.301.216	30.362.000
Gæld til pengeinstitutter	1.684.089	0	1.684.089	0
Deposita	2.534.203	0	2.534.203	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	35.879	0	35.879	0
Anden gæld	73.654	0	73.654	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	0	3.500.000	3.500.000
	52.252.529	1.123.488	51.129.041	33.862.000

17. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i prioritetsgæld, er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve og gældsbreve på 34 mio kr. til sikkerhed for bankengagementer.

Af likvide beholdninger er t.kr. 700 heraf pantsat til sikkerhed for selskabets bankengagement til kreditinstitutter. Gælden til kreditinstitutter udgør inkl. gæld for renteswap med negativ markedsværdi i alt ca t.kr. 1.684.



18. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for bankengagement i K/S kapitalandele med pro rata hæftelse i alt kr. 2,8 mio.

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 fremgår af årsrapporten for 2019 for Venus Holding ApS.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 60 t.kr.

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

19. Finansielle risici

Risici for kursstigninger på prioritetslån med offentlig støtte.

Visse af selskabets ejendomme er delvist finansieret med lån med offentlig støtte. Kursværdien på selskabets prioritetslån udgør pr. balancetidspunktet t.kr. 46.064. Den samlede bogførte værdi af prioritetsgæld pr. balancedagen udgør t.kr. 44.425.

Renterisici

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet prioritetslån med en restgæld på 25.255 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 lelejindtægter, omkostninger til ejendommenes drift, 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 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 tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 goodwill og tillæg af negativ goodwill.

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.

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 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.



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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem kostpris og dagsværdi af identificerbare overtagne aktiver og forpligtelser, inklusive hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandel i tilknyttet virksomhed og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til. Negative forskelsbeløb (negativ goodwill) indregnes som en indtægt i resultatopgørelsen på overtagelsestidspunktet, når de almindelige betingelser for indregning af en indtægt er til stede.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.



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 nominel værdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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

2020-08-25 09:34:24Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Statsaut. revisor - CHRISTENSEN KJÆRULFF

STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-08-25 10:09:06Z

NEM ID 

Jette Nagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.xxx.xxx

2020-08-25 10:54:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: L1103-AFKHP-ZTYTG-QWBYY-I7W10-5JEVK

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>