



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. juni 2021.

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 2020	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 22. juni 2021

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 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 22. juni 2021

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 6.126 t.kr. mod 6.623 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 465 t.kr. mod 22.692 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
Bruttofortjeneste	6.126.366	6.623.112
Værdiregulering af investeringsejendomme	900.000	21.211.000
2 Personaleomkostninger	-2.024.408	-1.900.515
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.898	-47.882
Andre driftsomkostninger	-2.659.901	0
Driftsresultat	2.321.159	25.885.715
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	-77.769	1.446.037
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2	495.035
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	269.505	155.800
Andre finansielle indtægter	1.847.869	3.222.374
3 Øvrige finansielle omkostninger	-3.728.295	-2.700.852
Resultat før skat	632.471	28.504.109
4 Skat af årets resultat	-167.840	-5.811.757
Årets resultat	464.631	22.692.352
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-77.769	1.446.037
Overføres til overført resultat	542.400	21.246.315
Disponeret i alt	464.631	22.692.352



Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	66.953	87.851
6 Investeringsejendomme, dagsværdi	171.781.094	201.200.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>171.848.047</u>	<u>201.287.851</u>
7 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.446.434	2.524.203
8 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.329.000	1.329.000
9 Deposita, husleje	82.390	82.390
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.857.824</u>	<u>3.935.593</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>175.705.871</u>	<u>205.223.444</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.134.996	9.647.293
Andre tilgodehavender	4.528.532	4.379.672
Periodeafgrænsningsposter	0	6.319
Tilgodehavender i alt	<u>11.663.528</u>	<u>14.033.284</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	15.304.149	14.428.056
Værdipapirer i alt	<u>15.304.149</u>	<u>14.428.056</u>
Likvide beholdninger	5.370.271	1.819.467
Omsætningsaktiver i alt	<u>32.337.948</u>	<u>30.280.807</u>
Aktiver i alt	<u>208.043.819</u>	<u>235.504.251</u>



Balance 31. december

Passiver		
Note	2020	2019
Egenkapital		
Virksomhedskapital	270.000	270.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.246.434	2.324.203
Overført resultat	56.480.566	55.498.889
Egenkapital i alt	58.997.000	58.093.092
Hensatte forpligtelser		
10 Hensættelser til udskudt skat	29.123.655	34.066.987
11 Andre hensatte forpligtelser	6.095.467	5.498.097
Hensatte forpligtelser i alt	35.219.122	39.565.084
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	93.911.173	43.301.216
Gæld til pengeinstitutter	0	1.684.089
Deposita	2.293.730	2.534.203
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	35.879
Anden gæld	216.635	73.654
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	3.500.000
12 Langfristede gældsforpligtelser i alt	99.921.538	51.129.041



Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
12	Kortfristet del af langfristet gæld	2.904.175	1.123.488
	Gæld til pengeinstitutter	1.014	94
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.118.801	1.150.589
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	407.253	71.711
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	80.441.357
	Selskabsskat, koncerninternt	5.150.579	276.810
	Anden gæld	4.324.337	3.652.985
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.906.159</u>	<u>86.717.034</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>113.827.697</u>	<u>137.846.075</u>
	Passiver i alt	<u>208.043.819</u>	<u>235.504.251</u>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 14 Eventualposter
- 15 Finansielle risici



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter den</u> <u>indre værdis-</u> <u>metode</u>	<u>Overført re-</u> <u>sultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for regn-</u> <u>skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	270.000	10.878.166	23.844.620	86.000.000	120.992.786
Udloddet udbytte	0	0	0	-86.000.000	-86.000.000
Resultatandel	0	1.446.037	21.246.315	0	22.692.352
Udloddet udbytte	0	-10.000.000	0	0	-10.000.000
Regulering af renteswap	0	0	523.018	0	523.018
Regulering, af udskudt skat, renteswap	0	0	-115.064	0	-115.064
Udloddet udbytte fra tilknyttet virksomhed	0	0	10.000.000	0	10.000.000
Egenkapital 1. januar 2020	270.000	2.324.203	55.498.889	0	58.093.092
Resultatandel	0	-77.769	542.400	0	464.631
Regulering, af udskudt skat, renteswap	0	0	439.277	0	439.277
	270.000	2.246.434	56.480.566	0	58.997.000



Noter

1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Andre børsnoterede værdipapirer</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2020	14.304.148	171.781.094
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>677.885</u>	<u>900.000</u>
	<u>2020</u>	<u>2019</u>

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	1.989.070	1.857.629
Andre omkostninger til social sikring	<u>35.338</u>	<u>42.886</u>
	<u>2.024.408</u>	<u>1.900.515</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>

3. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.351.148	1.471.746
Andre finansielle omkostninger	<u>1.377.147</u>	<u>1.229.106</u>
	<u>3.728.295</u>	<u>2.700.852</u>

4. Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	5.235.070	1.316.950
Årets regulering af udskudt skat	<u>-5.067.230</u>	<u>4.494.807</u>
	<u>167.840</u>	<u>5.811.757</u>



Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2020	599.162	660.269
Tilgang i årets løb	0	55.994
Afgang i årets løb	0	-117.100
Kostpris 31. december 2020	<u>599.162</u>	<u>599.163</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-511.311	-580.528
Årets afskrivninger	-20.898	-47.884
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	117.100
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	<u>-532.209</u>	<u>-511.312</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>66.953</u>	<u>87.851</u>
6. Investeringsejendomme, dagsværdi		
Kostpris 1. januar 2020	48.022.455	50.125.464
Tilgang i årets løb	681.094	889.000
Afgang i årets løb	-14.722.700	-2.992.009
Kostpris 31. december 2020	<u>33.980.849</u>	<u>48.022.455</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2020	153.177.545	131.674.536
Årets regulering til dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	900.000	21.211.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-16.277.300	292.009
Regulering til dagsværdi 31. december 2020	<u>137.800.245</u>	<u>153.177.545</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>171.781.094</u>	<u>201.200.000</u>

Ved vurdering af værdiansættelsen af selskabets ejendomme er der enten taget udgangspunkt i opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme eller i en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. 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.

Ejendommene vurderes til dagsværdi med løbende regulering over resultatopgørelse. Der er i 2020 sket refinansiering af ejendommene, og ledelsen har i den forbindelse i stort omfang anvendt bankens aktuelle vurderinger af ejendommene som udtryk for markedsværdien.



Noter

6. Investeringsejendomme, dagsværdi (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
7. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Kostpris 1. januar 2020	200.000	200.000
Kostpris 31. december 2020	<u>200.000</u>	<u>200.000</u>
Opskrivninger 1. januar 2020	2.324.203	10.878.166
Årets resultat	-77.769	1.446.037
Udbytte	0	-10.000.000
Opskrivninger 31. december 2020	<u>2.246.434</u>	<u>2.324.203</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>2.446.434</u>	<u>2.524.203</u>
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
P.F.M Invest ApS, 100%	Karlsruhe	100 %
8. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar 2020	4.410.400	4.410.400
Kostpris 31. december 2020	<u>4.410.400</u>	<u>4.410.400</u>
Nedskrivninger 1. januar 2020	-3.081.400	-3.081.400
Nedskrivninger 31. december 2020	<u>-3.081.400</u>	<u>-3.081.400</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>1.329.000</u>	<u>1.329.000</u>
9. Deposita, husleje		
Kostpris 1. januar 2020	82.390	82.390
Kostpris 31. december 2020	<u>82.390</u>	<u>82.390</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	<u>82.390</u>	<u>82.390</u>



Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
10. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2020	34.066.987	29.457.116
Udskudt skat af årets resultat	-5.067.230	4.494.807
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	<u>123.898</u>	<u>115.064</u>
	<u>29.123.655</u>	<u>34.066.987</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	28.827.492	33.828.420
Finansielle anlægsaktiver	<u>296.163</u>	<u>238.567</u>
	<u>29.123.655</u>	<u>34.066.987</u>

11. Andre hensatte forpligtelser

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

12. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	95.610.211	1.699.038	93.911.173	85.328.772
Deposita	2.293.730	0	2.293.730	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	30.412	30.412	0	0
Anden gæld	216.635	0	216.635	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>4.674.725</u>	<u>1.174.725</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	<u>102.825.713</u>	<u>2.904.175</u>	<u>99.921.538</u>	<u>88.828.772</u>

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant i prioritetsgæld, er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve og gældsbreve på 1,2 mio kr. til sikkerhed for bankengagementer.

Selskabet har afgivet kaution overfor dattervirksomhedsengagement med kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitut i dattervirksomhed udgør kr. 0 pr. balancedagen.



14. Eventualposter

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 2020 for Venus Holding ApS.

15. Finansielle risici

Risici for kursstigninger på prioritetslån med offentlig støtte.

Visse af selskabets ejendomme er delvist finansieret med lån med offentlig støtte, som indgår i balancen. Kursværdien på selskabets prioritetslån udgør pr. balancetidspunktet t.kr. 97.944. Den samlede bogførte værdi af prioritetsgæld pr. balancedagen udgør t.kr. 95.610.



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 drift, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

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

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 indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Modtagne tilskud i form af ydelsesstøtte vedrørende byfornyelses indregnes under 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

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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



Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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 salgskostninger 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 kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes enten ud fra en afkastbaseret model eller ud fra en ekstern vurdering, foretaget af en sagkyndig vurderingsmand. For den afkastbaserede model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav som er fastsat af en ekstern valuar for lignende ejendomme danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

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.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.



Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele

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

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.



Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

2021-06-22 08:38:43Z

NEM ID 

Victor Torben Laurentz Wiberg

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET R...

Serienummer: CVR:15915641-RID:1297678658811

IP: 212.98.xxx.xxx

2021-06-22 10:08:04Z

NEM ID 

Jette Nagel

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-851501238403

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-06-22 11:08:14Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T13B0-Z45EL-4YSJ2-GC8CC-TOIFX-COJUH

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 tidsstemplet 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>