


J.F.P. Invest Herning ApS

CVR-nr. 25 98 63 42

Årsrapport

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ¹⁵/₁₅ 2014.


Jesper Friis Poulsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2013 for J.F.P. Invest Herning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

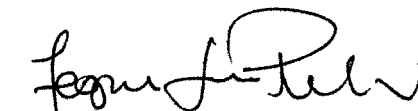
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 22. april 2014

Direktion


Jørgen Friis Poulsen


Jesper Friis Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i J.F.P. Invest Herning ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.F.P. Invest Herning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 22. april 2014

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab


Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.F.P. Invest Herning ApS Mads Eg Damgaards Vej 50 7400 Herning
	CVR-nr.: 25 98 63 42
	Stiftet: 5. april 2001
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Friis Poulsen Jesper Friis Poulsen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning
Advokatforbindelse	AdvokatForum ApS Nygade 6, 1. th. 7400 Herning
Associeret virksomhed	Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering og ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.F.P. Invest Herning ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Ejendomsomkostninger

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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:

Bygninger	20-30 år
-----------	----------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret 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.

Associeret 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, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Grunde til videresalg

Grunde til videresalg måles til kostpris. Er nettorealisationsværdien af grunde til videresalg lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris omfatter anskaffelsespris.

Nettorealisationsværdien opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealisationsværdien fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, kurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

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

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.F.P. Invest Herning ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen. Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsætning	1.645.529	1.740.710
Ejendomsomkostninger	-346.184	-1.034.055
Andre eksterne omkostninger	-273.054	-295.986
Bruttoresultat	1.026.291	410.669
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-403.465	-337.018
Resultat før finansielle poster	622.826	73.651
Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder	-72.431	-201.924
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	-35.481	0
Andre finansielle indtægter	60.189	111.694
Andre finansielle omkostninger	-636.519	-787.331
Resultat før skat	-61.416	-803.910
1 Skat af årets resultat	70.400	149.950
Årets resultat	8.984	-653.960
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	8.984	0
Disponeret fra overført resultat	0	-653.960
Disponeret i alt	8.984	-653.960

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	15.754.464	17.895.147
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.754.464</u>	<u>17.895.147</u>
3 Kapitalandele i dattervirksomheder	0	480.640
4 Kapitalandel i associeret virksomhed	0	35.480
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>516.120</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>15.754.464</u>	<u>18.411.267</u>
Omsætningsaktiver		
Grunde til videresalg	9.010.312	8.410.312
Varebeholdninger i alt	<u>9.010.312</u>	<u>8.410.312</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	174.375	0
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	1.173.072	1.164.015
Tilgodehavende selskabsskat	26.000	58.000
Andre tilgodehavender	421.899	555.589
Tilgodehavender i alt	<u>1.795.346</u>	<u>1.777.604</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	31.600	31.600
Værdipapirer i alt	<u>31.600</u>	<u>31.600</u>
Likvide beholdninger	0	2.300.767
Omsætningsaktiver i alt	<u>10.837.258</u>	<u>12.520.283</u>
Aktiver i alt	<u>26.591.722</u>	<u>30.931.550</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	300.000	300.000
6 Reserve for opskrivninger	1.825.550	3.245.568
7 Overført resultat	5.430.155	5.421.171
Egenkapital i alt	<u>7.555.705</u>	<u>8.966.739</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	999.350	1.639.450
Hensatte forpligtelser i alt	<u>999.350</u>	<u>1.639.450</u>
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til pengeinstitutter	0	2.300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	2.300.000
Kortfristet del af langfristet gæld	0	500.000
Gæld til pengeinstitut	8.273.259	9.470.278
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.193.777	332.355
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	267.740
Anden gæld	8.569.631	7.313.012
Periodeafgrænsningsposter	0	141.976
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>18.036.667</u>	<u>18.025.361</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>18.036.667</u>	<u>20.325.361</u>
Passiver i alt	<u>26.591.722</u>	<u>30.931.550</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	10.100	-142.450
Regulering af tidligere års skat	-15.800	-7.500
Nedsættelse af skattesats fra 25 % til 22 %	-64.700	0
	<u>-70.400</u>	<u>-149.950</u>
	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	15.939.710	17.696.830
Tilgang i årets løb	252.500	1.475.000
Afgang i årets løb	0	-3.232.120
Kostpris 31. december	<u>16.192.210</u>	<u>15.939.710</u>
Opskrivninger 1. januar	4.327.468	4.327.468
Korrektion af tidligere opskrivninger	-1.989.718	0
Opskrivninger 31. december	<u>2.337.750</u>	<u>4.327.468</u>
Afskrivninger 1. januar	-2.372.031	-2.438.772
Årets afskrivninger	-403.465	-337.018
Tilbageførte afskrivninger, afhændede aktiver	0	403.759
Afskrivninger 31. december	<u>-2.775.496</u>	<u>-2.372.031</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>15.754.464</u>	<u>17.895.147</u>

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
3. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	4.185.607	4.185.607
Afgang i årets løb	-4.185.607	0
Kostpris 31. december	0	4.185.607
Nedskrivninger 1. januar	-3.704.967	-3.680.889
Årets resultat	-72.431	-24.078
Årets tilbageførslers på afgang	3.777.398	0
Nedskrivninger 31. december	0	-3.704.967
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	480.640
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	170.700	170.700
Kostpris 31. december	170.700	170.700
Opskrivninger 1. januar	-135.220	42.625
Årets resultat	-35.480	-177.845
Nedskrivninger 31. december	-170.700	-135.220
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	35.480
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS	Herning	50 %

Noter

	<u>31/12 2013</u>	<u>31/12 2012</u>
5. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	300.000	300.000
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
6. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger 1. januar	3.245.568	3.245.568
Opløsning af tidligere års opskrivninger	-1.989.718	0
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	569.700	0
	<u>1.825.550</u>	<u>3.245.568</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	5.421.171	6.075.131
Årets overførte overskud eller underskud	8.984	-653.960
	<u>5.430.155</u>	<u>5.421.171</u>
8. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	0	2.800.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	-500.000
	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 11.900 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013 udgør 15.754 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2013 udgør 8.273 t.kr.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2013.		

Noter

10. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 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.