

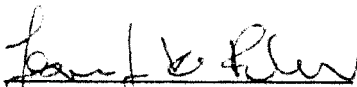
J.F.P. Invest Herning ApS

CVR-nr. 25 98 63 42

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31/5 2015.



Jesper Friis Poulsen
Direkt

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

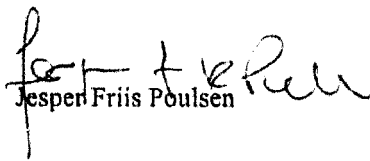
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. maj 2015

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 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

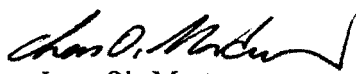
Udtalelse om ledelsesberetningen

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 20. maj 2015

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Lars Ole Mortensen
statsautoriseret revisor



Morten Broberg Lind
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
Associerede virksomheder	Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS, Herning Koustrup Mark IV ApS, Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsinvestering og ejendomsudlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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. 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører samt salgssum ved salg af grunde.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt ejendomsomkostninger.

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 kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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.

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	10-30 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder 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 associerede virksomheder.

Grunde til videresalg

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

Kostpris omfatter anskaffelsespris.

Nettorealiseringsværdien opgøres som salgspris med fradrag af såvel færdiggørelsesomkostninger som omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Nettorealiseringsværdien 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2014</u>	<u>2013</u>
Bruttofortjeneste	1.536.892	1.026.291
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-704.011	-403.465
Resultat før finansielle poster	832.881	622.826
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	-72.431
Resultat af kapitalandel i associeret virksomhed	316.809	-35.481
Andre finansielle indtægter	33.105	60.189
Andre finansielle omkostninger	-567.343	-636.519
Resultat før skat	615.452	-61.416
1 Skat af årets resultat	-50.300	70.400
Årets resultat	565.152	8.984
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	146.109	0
Overføres til overført resultat	419.043	8.984
Disponeret i alt	565.152	8.984

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger	20.385.339	15.754.464
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>20.385.339</u>	<u>15.754.464</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	0	0
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	454.309	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>454.309</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>20.839.648</u>	<u>15.754.464</u>
Omsætningsaktiver		
Grunde til videresalg	8.261.726	9.010.312
Varebeholdninger i alt	<u>8.261.726</u>	<u>9.010.312</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	174.375
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	426.014	1.173.072
Tilgodehavende selskabsskat	2.000	26.000
Andre tilgodehavender	541.680	421.899
Tilgodehavender i alt	<u>969.694</u>	<u>1.795.346</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	31.600	31.600
Værdipapirer i alt	<u>31.600</u>	<u>31.600</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.263.020</u>	<u>10.837.258</u>
Aktiver i alt	<u>30.102.668</u>	<u>26.591.722</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Egenkapital		
5 Anpartskapital	300.000	300.000
6 Reserve for opskrivninger	1.825.550	1.825.550
7 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	146.109	0
8 Overført resultat	5.849.198	5.430.155
Egenkapital i alt	8.120.857	7.555.705
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.049.650	999.350
Hensatte forpligtelser i alt	1.049.650	999.350
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitut	5.668.882	8.273.259
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.436.072	1.193.777
Anden gæld	11.833.430	8.569.631
Periodeafgrænsningsposter	993.777	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.932.161	18.036.667
Gældsforpligtelser i alt	20.932.161	18.036.667
Passiver i alt	30.102.668	26.591.722
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	2014	2013
1. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	50.300	10.100
Regulering af tidligere års skat	0	-15.800
Nedsættelse af skattesats fra 25 % til 22 %	0	-64.700
	50.300	-70.400
2. Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar		16.192.210
Tilgang		5.334.886
Kostpris 31. december		21.527.096
Opskrivninger 1. januar		2.337.750
Opskrivninger 31. december		2.337.750
Afskrivninger 1. januar		2.775.496
Årets afskrivninger		704.011
Afskrivninger 31. december		3.479.507
Regnskabsmæssig værdi 31. december		20.385.339
Den bogførte værdi af opskrivninger fratrukket foretagne afskrivninger udgør		2.204.576
Ejendomsvurdering 1. oktober 2014		16.950.000
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	4.185.607
Afgang i årets løb	0	-4.185.607
Nedskrivninger 1. januar	0	-3.704.967
Årets resultat	0	-72.431
Årets tilbageførsler på afgang	0	3.777.398
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
4. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	170.700	170.700
Tilgang i årets løb	137.500	0
Kostpris 31. december	<u>308.200</u>	<u>170.700</u>
Opskrivninger 1. januar	-170.700	-135.220
Årets resultat	330.971	-35.480
Opskrivninger 31. december	<u>160.271</u>	<u>-170.700</u>
Årets afskrivninger på goodwill	-14.162	0
Afskrivninger på goodwill 31. december	<u>-14.162</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>454.309</u>	<u>0</u>
I regnskabsposten indgår goodwill med	84.969	0
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ejendomsselskabet Koustrup Mark ApS	Herning	50 %
Koustrup Mark IV ApS	Herning	50 %
	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</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	1.825.550	3.245.568
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-1.989.718
Ændring i udskudt skat af reserve for opskrivninger	0	569.700
	<u>1.825.550</u>	<u>1.825.550</u>

Noter

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Resultatandel	146.109	0
	<u>146.109</u>	<u>0</u>
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	5.430.155	5.421.171
Årets overførte overskud eller underskud	419.043	8.984
	<u>5.849.198</u>	<u>5.430.155</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 2014 udgør 21.200 t.kr. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for bankgæld, som pr. 31. december 2014 udgør 5.669 t.kr.		
10. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Ingen.		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		