

JF Ejendomme DK ApS

Klintevej 8
3450 Allerød

CVR-nr. 28899106

Årsrapport 2022/23

1. april 2022 - 31. marts 2023

Fremlagt og godkendt på ordinær
generalforsamling, den 16. maj 2023

Per Steen Lorentsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---------------------------------------------------------|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 11 |
| Resultatdisponering | 11 |
| Aktiver | 12 |
| Passiver | 13 |
| Egenkapitalopgørelse | 14 |
| Noter | 15 |

Selskabsoplysninger

Selskab

JF Ejendomme DK ApS

Klintevej 8

3450 Allerød

CVR-nr.: 28899106

Direktion

Jørn Arnfeldt Frørup

Revisor

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Buddingevej 312

2860 Søborg

CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen, statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed i forbindelse med fast ejendom, herunder at eje fast ejendom, drive ejendomsudlejning, samt at drive anden virksomhed efter direktionens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets aktiviteter udviste i regnskabsåret et resultat på DKK 211.551 mod DKK 496.728 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 3.255.522.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2022 - 31. marts 2023 for JF Ejendomme DK ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 16. maj 2023

I direktionen

Jørn Arnfeldt Frørup
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i JF Ejendomme DK ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JF Ejendomme DK ApS for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. marts 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2022 - 31. marts 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

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.

Søborg, den 16. maj 2023

inforevision
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 19263096

Per Kjeldsgaard Jensen
Statsautoriseret revisor
mne27824

Anvendt regnskabspraksis

Information om regnskabsklasse

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens Regnskabsklasse B.

Der er tilvalgt enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes endvidere alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes Danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet standardkurs. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs. Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste/-tab omfatter "Nettoomsætning", "Ejendomsomkostninger" og "Eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Selskabets omsætning består af lejeindtægter fra udlejning af ejendomme. Lejeindtægterne indregnes lineært over lejeperioden.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendomsdriften direkte henførbare omkostninger, og omfatter blandt andet de for året ikke fordelte ejendomsskatter, reparationer og vedligeholdelse på ejendommene samt egenandel af varme, vand og elektricitet samt andre forbrugsafhængige omkostninger.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede fortjenester og tab i forbindelse med afhændelse af investeringsejendomme. Realiserede fortjenester og tab opgøres som salgssummen for den afhændede ejendom fratrukket omkostninger i forbindelse med salget og fratrukket den seneste indregnede dagsværdi af ejendommen.

Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle indtægter omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester, realiserede og urealiserede fortjenester ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, modtagne udbytter samt rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Øvrige finansielle omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakurstab, realiserede og urealiserede tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, amortiserede renter af leasingforpligtelser, amortisering af gæld til realkreditinstitutter samt rentetillæg under acontoskatteordningen.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat og eventuelle korrektioner til tidligere års skatter. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Balancen

Balancen er opstillet i kontoform.

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er væsentlig forskellig.

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstider og restværdier:

| Aktivgruppe | Periode | Restværdi |
|-----------------------------------------|---------|-----------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år | 0% |

Småaktiver er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under henholdvis bruttofortjenesten og andre driftsomkostninger.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi. Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes i balancen, når alle væsentlige fordele og risici er overgået til selskabet.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter købsprisen med tillæg af direkte tilknyttede omkostninger.

Afholdte omkostninger, der tilfører investeringsejendommene nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommenes fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges ligeledes kostprisen som en forbedring.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og en forrentningsprocent baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom.

Som følge af at ejendommene er vurderet til skøn af dagsværdien foretages der ikke afskrivninger på disse.

Ændringerne i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investeringsejendomme, og udgør forskellen mellem nettosalgsprisen fratrukket den regnskabsmæssige værdi (dagsværdi) på den seneste balancedag før afhændelsen af ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis, fortsat

Passiver

Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, og under hensyntagen til den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med JF Holding ApS som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskatteovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende år måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliseret værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets transaktionsomkostninger og kursregulering på optagelsestidspunktet.

Kortfristede gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| | <u>Note</u> | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|----------------------------------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Bruttofortjeneste | | 306.018 | 266.710 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 25.000 | 400.000 |
| Resultat af primær drift | | 331.018 | 666.710 |
| Finansielle indtægter | | 0 | 17 |
| Finansielle omkostninger | 1 | -59.798 | -29.896 |
| Resultat før skat | | 271.220 | 636.831 |
| Skat af årets resultat | 2 | -59.669 | -140.103 |
| Årets resultat | | 211.551 | 496.728 |

Resultatdisponering

| | <u>2022/23</u> DKK | <u>2021/22</u> DKK |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Årets resultat foreslås disponeret således: | | |
| Overført til overført resultat | 211.551 | 496.728 |
| Årets resultat | 211.551 | 496.728 |

Aktiver

| | Note | 31-03-2023 | 31-03-2022 |
|---------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Investeringsejendomme | 4 | 4.625.000 | 4.600.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3, 7 | 4.625.000 | 4.600.000 |
| Anlægsaktiver | | 4.625.000 | 4.600.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 2.500 | 2.500 |
| Tilgodehavender | | 2.500 | 2.500 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 5 | 281.657 | 301.922 |
| Værdipapirer og kapitalandele | | 281.657 | 301.922 |
| Likvide beholdninger | | 487.995 | 292.411 |
| Omsætningsaktiver | | 772.152 | 596.833 |
| Aktiver i alt | | 5.397.152 | 5.196.833 |

Passiver

| | Note | 31-03-2023 | 31-03-2022 |
|----------------------------------------------------|------|------------------|------------------|
| | | DKK | DKK |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | 3.130.522 | 2.918.971 |
| Egenkapital | | 3.255.522 | 3.043.971 |
| Hensættelser til udskudt skat | 2 | 696.260 | 669.892 |
| Hensatte forpligtelser | | 696.260 | 669.892 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 768.285 | 864.978 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 768.285 | 864.978 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | | 102.720 | 100.713 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 12.500 | 12.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 399.242 | 353.148 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag | 2 | 33.301 | 31.235 |
| Anden gæld | | 129.322 | 120.896 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 677.085 | 617.992 |
| Gældsforpligtelser | | 1.445.370 | 1.482.970 |
| Passiver i alt | | 5.397.152 | 5.196.833 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksom- hedskapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|---------------------------------|------------------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK |
| Egenkapital pr. 1. april 2021 | 125.000 | 2.422.243 | 2.547.243 |
| Overført via resultatdisponeringen | | 496.728 | 496.728 |
| Egenkapital pr. 1. april 2022 | 125.000 | 2.918.971 | 3.043.971 |
| Overført via resultatdisponeringen | | 211.551 | 211.551 |
| Egenkapital pr. 31. marts 2023 | 125.000 | 3.130.522 | 3.255.522 |

Noter

1. Finansielle omkostninger

| | <u>2022/23</u> | <u>2021/22</u> |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | DKK | DKK |
| Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder | 14.859 | 12.758 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 44.939 | 17.138 |
| I alt | <u>59.798</u> | <u>29.896</u> |

2. Skat af årets resultat

| | <u>Sambe- skatnings- bidrag</u> | <u>Udskudt skat</u> | <u>Skat af årets resultat</u> | <u>2021/22</u> |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Skyldig pr. 1. april 2022 | 31.235 | 669.892 | | |
| Betalt vedrørende tidligere år | -31.235 | | | |
| Skat af årets resultat | 33.301 | 26.368 | 59.669 | 140.103 |
| Skyldig pr. 31. marts 2023 | <u>33.301</u> | <u>696.260</u> | | |
| Skat af årets resultat i resultatopgørelsen | | | <u>59.669</u> | <u>140.103</u> |
| <i>Som er indregnet således i balancen:</i> | | | | |
| Hensatte forpligtelser | | 696.260 | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 33.301 | | | |
| I alt | <u>33.301</u> | <u>696.260</u> | | |

Noter, fortsat

3. Materielle anlægsaktiver

| | Investe- ringsejen- domme | Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar | I alt | 2021/22 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| | DKK | DKK | DKK | DKK |
| Kostpris pr. 1. april 2022 | 3.478.716 | 50.000 | 3.528.716 | 3.528.716 |
| Kostpris pr. 31. marts 2023 | 3.478.716 | 50.000 | 3.528.716 | 3.528.716 |
| Værdireguleringer pr. 1. april 2022 | 1.121.284 | 0 | 1.121.284 | 721.284 |
| Årets værdireguleringer | 25.000 | 0 | 25.000 | 400.000 |
| Opskrivninger pr. 31. marts 2023 | 1.146.284 | 0 | 1.146.284 | 1.121.284 |
| Af- og nedskrivninger pr. 1. april 2022 | 0 | -50.000 | -50.000 | -50.000 |
| Af- og nedskrivninger pr. 31. marts 2023 | 0 | -50.000 | -50.000 | -50.000 |
| Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2023 | 4.625.000 | 0 | 4.625.000 | 4.600.000 |

4. Opgørelse af dagsværdi - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetteret drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje. De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

| | | |
|---------------------------------------------|-----------|--------------------------|
| Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje | DKK | Storkøbenhavn 250.000 |
| Afkastkrav | I procent | 4-6% |
| Tomgang | I procent | 0% |
| Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi | DKK | 25.000 |
| Dagsværdi pr. 31-03-2023 | DKK | 4.625.000 |

Noter, fortsat

5. Opgørelse af dagsværdi - Andre værdipapirer og kapitalandele, børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser (metode 1 i dagsværdihierarkiet).

Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

| | | |
|---------------------------------------------|-----|---------|
| Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi | DKK | -20.265 |
| Dagsværdi pr. 31-03-2023 | DKK | 281.657 |

6. Langfristede forpligtelser

| | <u>31-03-2023</u> | <u>31-03-2022</u> |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | DKK | DKK |
| Gæld til realkreditinstitutter | 871.005 | 965.691 |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>871.005</u> | <u>965.691</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 102.720 | 100.713 |
| Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år) | <u>102.720</u> | <u>100.713</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 359.520 | 399.667 |
| Gæld, der forfalder efter fem år | <u>359.520</u> | <u>399.667</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

| | <u>2022/23</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| | DKK |
| | <u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u> |
| Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement i realkreditinstitut. | 4.625.000 |
| Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for søsterselskabets engagement med kreditinstitut. | 4.625.000 |

8. Eventualforpligtelser

JF Ejendomme DK ApS indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jørn Arnfeldt Frørup

Direktør

Serienummer: a46f6754-7e8b-4454-95d4-f5956ffa85a0

IP: 85.129.xxx.xxx

2023-05-17 08:48:32 UTC



Per Kjeldsgaard Jensen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: bd3e51ee-e5b1-441f-ae42-6fa1fd1007f3

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-05-22 05:36:42 UTC



Per Steen Lorentsen

Dirigent

På vegne af: JF Holding ApS

Serienummer: 228569cd-b9e8-46a2-b6b0-18ff0e175983

IP: 176.20.xxx.xxx

2023-05-23 06:43:18 UTC



Penneo dokumentnøgle: SLIWB-KLQEW-TOG30-UJUTM-57FUS-C7D1Y

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>