

## **JF Ejendomme DK ApS**

Klintevej 8  
3450 Allerød

CVR-nr. 28899106

### **Årsrapport 2021/22**

1. april 2021 - 31. marts 2022

Fremlagt og godkendt på ordinær  
generalforsamling, den 23. juni 2022

---

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 496.728 mod DKK 609.126 sidste år. Egenkapitalen udgjorde på balancedagen DKK 3.043.971.

Ledelsen anser resultatet for tilfredsstillende.

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. april 2021 - 31. marts 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 23. juni 2022

## 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 2021 - 31. marts 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april 2021 - 31. marts 2022 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang, fortsat

## 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.

Søborg, den 23. juni 2022

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 henholdsvis 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

## Investerings ejendomme

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

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

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

Investerings ejendomme 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 investerings ejendomme.

Fortjeneste eller tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under dagsværdiregulering af investerings ejendomme, 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.

## Passiver

### Hensættelser til udskudt skat og selskabsskat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode. 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 nettorealiseringsværdi.

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

## Anvendt regnskabspraksis, fortsat

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>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>266.710</b>	<b>332.456</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		400.000	455.943
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>666.710</b>	<b>788.399</b>
Finansielle indtægter	1	17	4.487
Finansielle omkostninger	2	-29.896	-11.954
<b>Resultat før skat</b>		<b>636.831</b>	<b>780.932</b>
Skat af årets resultat	3	-140.103	-171.806
<b>Årets resultat</b>		<b>496.728</b>	<b>609.126</b>

## Resultatdisponering

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
Årets resultat foreslås disponeret således:		
Overført til overført resultat	496.728	609.126
<b>Årets resultat</b>	<b>496.728</b>	<b>609.126</b>

# Aktiver

	Note	31-03-2022	31-03-2021
		DKK	DKK
Investeringsejendomme	5	4.600.000	4.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4, 8	<b>4.600.000</b>	<b>4.200.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.600.000</b>	<b>4.200.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.500	32.250
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.500</b>	<b>32.250</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	6	301.922	303.363
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>301.922</b>	<b>303.363</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>292.411</b>	<b>113.977</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>596.833</b>	<b>449.590</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.196.833</b>	<b>4.649.590</b>

# Passiver

	Note	31-03-2022 DKK	31-03-2021 DKK
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.918.971	2.422.243
<b>Egenkapital</b>		<b>3.043.971</b>	<b>2.547.243</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	669.892	561.024
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>669.892</b>	<b>561.024</b>
Gæld til realkreditinstitutter		864.978	966.202
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>864.978</b>	<b>966.202</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		100.713	100.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	13.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		353.148	295.987
Skyldigt sambeskatningsbidrag	3	31.235	50.630
Anden gæld		120.896	114.754
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>617.992</b>	<b>575.121</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.482.970</b>	<b>1.541.323</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.196.833</b>	<b>4.649.590</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualforpligtelser	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksom- hedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret</b>	<b>I alt</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital pr. 1. april 2020	125.000	1.813.117	400.000	2.338.117
Udbetalt udbytte		0	-400.000	-400.000
Overført via resultatdisponeringen		609.126	0	609.126
<b>Egenkapital pr. 1. april 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>2.422.243</b>	<b>0</b>	<b>2.547.243</b>
Overført via resultatdisponeringen		496.728	0	496.728
<b>Egenkapital pr. 31. marts 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>2.918.971</b>	<b>0</b>	<b>3.043.971</b>



# Noter

## 1. Finansielle indtægter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Andre finansielle indtægter	17	4.487
<b>I alt</b>	<b><u>17</u></b>	<b><u>4.487</u></b>

## 2. Finansielle omkostninger

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	12.758	3.403
Øvrige finansielle omkostninger	17.138	8.551
<b>I alt</b>	<b><u>29.896</u></b>	<b><u>11.954</u></b>

## 3. Skat af årets resultat

	<u>Sambe- skatnings- bidrag</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Skat af årets resultat</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Skyldig pr. 1. april 2021	50.630	561.024		
Betalt vedrørende tidligere år	-50.630			
Skat af årets resultat	31.235	108.868	140.103	171.806
<b>Skyldig pr. 31. marts 2022</b>	<b><u>31.235</u></b>	<b><u>669.892</u></b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b><u>140.103</u></b>	<b><u>171.806</u></b>
<i>Som er indregnet således i balancen:</i>				
Hensatte forpligtelser		669.892		
Kortfristede gældsforpligtelser	31.235			
<b>I alt</b>	<b><u>31.235</u></b>	<b><u>669.892</u></b>		

## Noter, fortsat

### 4. Materielle anlægsaktiver

	<b>Investe- ringsejen- domme</b>	<b>Andre anlæg, driftsmate- riel og inventar</b>	<b>I alt</b>	<b>2020/21</b>
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris pr. 1. april 2021	3.478.716	50.000	3.528.716	3.528.716
<b>Kostpris pr. 31. marts 2022</b>	<b>3.478.716</b>	<b>50.000</b>	<b>3.528.716</b>	<b>3.528.716</b>
Værdireguleringer pr. 1. april 2021	721.284	0	721.284	265.341
Årets værdireguleringer	400.000	0	400.000	455.943
<b>Opskrivninger pr. 31. marts 2022</b>	<b>1.121.284</b>	<b>0</b>	<b>1.121.284</b>	<b>721.284</b>
Af- og nedskrivninger pr. 1. april 2021	0	-50.000	-50.000	-50.000
<b>Af- og nedskrivninger pr. 31. marts 2022</b>	<b>0</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>	<b>-50.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. marts 2022</b>	<b>4.600.000</b>	<b>0</b>	<b>4.600.000</b>	<b>4.200.000</b>

### 5. 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	400.000
Dagsværdi pr. 31-03-2022	DKK	4.600.000

## Noter, fortsat

### 6. 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	-1.441
Dagsværdi pr. 31-03-2022	DKK	301.922

### 7. Langfristede forpligtelser

	<u>31-03-2022</u>	<u>31-03-2021</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter	965.691	1.066.202
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>965.691</u></b>	<b><u>1.066.202</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	100.713	100.000
<b>Kortfristet del af langfristet gæld (afdrag inden for et år)</b>	<b><u>100.713</u></b>	<b><u>100.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	399.667	670.461
<b>Gæld, der forfalder efter fem år</b>	<b><u>399.667</u></b>	<b><u>670.461</u></b>

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<u>2021/22</u>	
	<u>Nominal værdi af sikkerhedsstillelsen/gæld</u>	<u>Regnskabsmæssig værdi af aktiver stillet til sikkerhed</u>
	DKK	DKK
Realkreditpantebrev i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for engagement i realkreditinstitut.	1.983.000	4.600.000
Ejerpantebreve i grunde og bygninger som er deponeret til sikkerhed for søsterselskabets engagement med kreditinstitut.	675.000	4.600.000

### 9. 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jørn Arnfeldt Frørup

### Direktionsmedlem

På vegne af: JF Ejendomme DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-818464922409

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-06-24 11:25:49 UTC

NEM ID 

## Jørn Arnfeldt Frørup

### Direktør

På vegne af: JF Ejendomme DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-818464922409

IP: 85.129.xxx.xxx

2022-06-24 11:25:49 UTC

NEM ID 

## Per Kjeldsgaard Jensen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Inforevision A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-234778668864

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-25 07:10:19 UTC

NEM ID 

## Per Steen Lorentsen

### Dirigent

På vegne af: JF Ejendomme DK ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-628260728356

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-06-27 11:30:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0G:JN2-YOQTD-MVECH-8KDZB-MOMICE-XLBAD

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](mailto: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>