

K/S JFE Invest 2010

c/o Frederiksdal Ejendomme I/S, Lyngvej 1, 9000 Aalborg

CVR-nr. 33 26 72 15

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. april 2022.

Erik Krogstrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021 | |
| Resultatopgørelse | 5 |
| Balance | 6 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 9 |

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for K/S JFE Invest 2010.

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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. april 2022

Bestyrelse

Henrik Stage
Formand

Kurt Pedersen

Mads Mark Rise

Erik Krogstrup

Komplementar

JFE Komplementaranpartsselskab

Henrik Stage

Mads Mark Rise

Kurt Pedersen

Erik Krogstrup

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kommanditisterne i K/S JFE Invest 2010

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S JFE Invest 2010 for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 6. april 2022

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johny Jensen

statsautoriseret revisor
mne32798

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|---|
| Selskabet | K/S JFE Invest 2010 c/o Frederiksdal Ejendomme I/S Lyngvej 1 9000 Aalborg CVR-nr.: 33 26 72 15 Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Henrik Stage, Formand Kurt Pedersen Mads Mark Rise Erik Krogstrup |
| Komplementar | JFE Komplementaranpartsselskab |
| Revisor | Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg |
| Bankforbindelse | Spar Nord Bank A/S, Vejgård afdeling, 9000 Aalborg |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i fast ejendom og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 629 t.kr. mod 599 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 149 t.kr. mod 126 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> t.kr. |
|---|--------------------|----------------------|
| Bruttofortjeneste | 629.323 | 599 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -438.360 | -438 |
| Driftsresultat | 190.963 | 161 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 12 |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger | -41.639 | -47 |
| Årets resultat | 149.324 | 126 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 149.324 | 126 |
| Disponeret i alt | 149.324 | 126 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2021 | 2020 |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 2 Grunde og bygninger | 4.776.340 | 5.215 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.776.340</u> | <u>5.215</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.776.340</u> | <u>5.215</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Andre tilgodehavender | 2.000.000 | 2.000 |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 16 |
| Tilgodehavender i alt | <u>2.000.000</u> | <u>2.016</u> |
| Likvide beholdninger | <u>198.859</u> | <u>778</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>2.198.859</u> | <u>2.794</u> |
| Aktiver i alt | <u>6.975.199</u> | <u>8.009</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2021 | 2020 |
|--|------------------|--------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 4.000.000 | 4.000 |
| Overført resultat | 1.996.518 | 1.847 |
| Egenkapital i alt | 5.996.518 | 5.847 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 3 Gæld til realkreditinstitutter | 611.543 | 1.685 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 611.543 | 1.685 |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 75.190 | 186 |
| Anden gæld | 291.948 | 291 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 367.138 | 477 |
| Gældsforpligtelser i alt | 978.681 | 2.162 |
| Passiver i alt | 6.975.199 | 8.009 |
| 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 5 Eventualposter | | |

Noter

| | 2021 kr. | 2020 t.kr. |
|--|-------------------|---------------|
| 1. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 2.413 | 2 |
| Andre finansielle omkostninger | 39.226 | 45 |
| | 41.639 | 47 |
| 2. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 9.598.300 | 9.598 |
| Kostpris ultimo | 9.598.300 | 9.598 |
| Af- og nedskrivninger primo | -4.383.600 | -3.945 |
| Årets afskrivninger | -438.360 | -438 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -4.821.960 | -4.383 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 4.776.340 | 5.215 |
| 3. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 686.733 | 1.871 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | -75.190 | -186 |
| | 611.543 | 1.685 |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | 313.888 | 941 |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 686 t.kr., er der givet pant i grunde i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 4.776 t.kr. | | |
| Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.967 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. | | |
| 5. Eventualposter | | |
| Eventualforpligtelser | | |
| Der er ingen eventualforpligtelser. | | |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JFE Invest 2010 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administrationsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt idet beskatningen foregår hos kommanditisterne.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

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

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

| | |
|-----------|----------|
| | Brugstid |
| Bygninger | 20 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 såvel immaterielle som 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.

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

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

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.