



## JAF Ejendomsinvest ApS

Kongebrogade 62  
6000 Kolding  
CVR-nr. 41639458

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
28.06.2024

---

**Frank Lund**  
Dirigent

# Indhold

|   |    |
|---|----|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 2  |
| Ledelsespåtegning                                       | 3  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 4  |
| Ledelsesberetning                                       | 6  |
| Resultatopgørelse for 2023                              | 7  |
| Balance pr. 31.12.2023                                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse for 2023                           | 10 |
| Noter   | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 14 |

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JAF Ejendomsinvest ApS  
Kongebrogade 62  
6000 Kolding

CVR-nr.: 41639458  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Direktion

Frank Lund, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for JAF Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 28.06.2024

**Direktion**

**Frank Lund**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JAF Ejendomsinvest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JAF Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 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 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.

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 den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 28.06.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Per Schøtt**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28663

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er handel, investering, administration og udlejning af fast ejendom.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets investeringsejendomme er beboelsejendomme med primær beliggenhed i Kolding og med hver 2-6 lejligheder.

Selskabets soliditetsgrad udgør 10 %.

# Resultatopgørelse for 2023

|   | Note | 2023<br>kr.      | 2022<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste/-tab</b>                     |      | <b>1.547.589</b> | <b>1.352.531</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 2    | 1.042            | 0                |
| Andre finansielle omkostninger                    | 3    | (985.341)        | (339.114)        |
| <b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b> |      | <b>563.290</b>   | <b>1.013.417</b> |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme      |      | (998.000)        | 3.407.176        |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>(434.710)</b> | <b>4.420.593</b> |
| Skat af årets resultat                            | 4    | 95.637           | (972.532)        |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>(339.073)</b> | <b>3.448.061</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat                                 |      | (339.073)        | 3.448.061        |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>(339.073)</b> | <b>3.448.061</b> |



# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsjendomme                        |      | 34.583.000        | 34.406.000        |
| <b>Materielle aktiver</b>                   | 5    | <b>34.583.000</b> | <b>34.406.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |      | <b>34.583.000</b> | <b>34.406.000</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 23.943            | 0                 |
| Andre tilgodehavender                       |      | 44.022            | 15.032            |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |      | <b>67.965</b>     | <b>15.032</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                 |      | <b>130.393</b>    | <b>112.031</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |      | <b>198.358</b>    | <b>127.063</b>    |
| <b>Aktiver</b>                              |      | <b>34.781.358</b> | <b>34.533.063</b> |

**Passiver**

|   | Note | 2023<br>kr.       | 2022<br>kr.       |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital                            |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført overskud eller underskud             |      | 3.418.683         | 3.757.756         |
| <b>Egenkapital</b>                            |      | <b>3.458.683</b>  | <b>3.797.756</b>  |
| Udskudt skat                                  |      | 586.767           | 786.535           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                 |      | <b>586.767</b>    | <b>786.535</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter                |      | 20.534.427        | 20.690.277        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>        | 6    | <b>20.534.427</b> | <b>20.690.277</b> |
| Kortfristet del af langfristede forpligtelser | 6    | 187.009           | 216.735           |
| Bankgæld                                      |      | 0                 | 985               |
| Deposita                                      |      | 322.610           | 341.200           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder           |      | 76.210            | 77.900            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser      |      | 9.427             | 0                 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder             |      | 8.995.192         | 8.417.169         |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse      |      | 500.000           | 0                 |
| Skyldige sambeskatningsbidrag                 |      | 104.131           | 203.055           |
| Anden gæld                                    |      | 6.902             | 1.451             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>        |      | <b>10.201.481</b> | <b>9.258.495</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>30.735.908</b> | <b>29.948.772</b> |
| <b>Passiver</b>                               |      | <b>34.781.358</b> | <b>34.533.063</b> |
| Usikkerhed ved indregning og måling           | 1    |                   |                   |
| Personaleforhold                              | 7    |                   |                   |
| Eventualforpligtelser                         | 8    |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser         | 9    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse for 2023

|                           | Virksomheds-<br>kapital<br>kr. | Overført<br>overskud eller<br>underskud<br>kr. | I alt<br>kr.     |
|---------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| Egenkapital primo         | 40.000                         | 3.757.756                                      | 3.797.756        |
| Årets resultat            | 0                              | (339.073)                                      | (339.073)        |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>40.000</b>                  | <b>3.418.683</b>                               | <b>3.458.683</b> |

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Selskabets investeringsejendomme er vurderet ud fra en samlet vurdering af ejendommenes beliggenhed, stand og anvendelse.

Det vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed. Det er ledelsen vurdering, at de indregnede værdier er retvisende.

## 2 Andre finansielle indtægter

|                         | 2023<br>kr.  | 2022<br>kr. |
|-------------------------|--------------|-------------|
| Renteindtægter i øvrigt | 1.042        | 0           |
|                         | <b>1.042</b> | <b>0</b>    |

## 3 Andre finansielle omkostninger

|   | 2023<br>kr.    | 2022<br>kr.    |
|---|----------------|----------------|
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 127.500        | 90.000         |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | 847.524        | 238.797        |
| Øvrige finansielle omkostninger                       | 10.317         | 10.317         |
|   | <b>985.341</b> | <b>339.114</b> |

## 4 Skat af årets resultat

|                         | 2023<br>kr.     | 2022<br>kr.    |
|-------------------------|-----------------|----------------|
| Aktuel skat             | 104.131         | 203.055        |
| Ændring af udskudt skat | (199.768)       | 769.477        |
|                         | <b>(95.637)</b> | <b>972.532</b> |

## 5 Materielle aktiver

|                                     | <b>Investerings-<br/>ejendomme<br/>kr.</b> |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris primo                      | 30.998.824                                 |
| Tilgange                            | 1.175.000                                  |
| <b>Kostpris ultimo</b>              | <b>32.173.824</b>                          |
| Dagsværdireguleringer primo         | 3.407.176                                  |
| Årets dagsværdireguleringer         | (998.000)                                  |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b> | <b>2.409.176</b>                           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b>34.583.000</b>                          |

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 4,9 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene er beboelsesejendomme med primær beliggenhed i Kolding og med hver 2-6 lejligheder.

Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Driftsomkostninger udgør i budgettet ca. 14-20 % af lejeindtægterne.

Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 1.623 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.796 t.kr.

## 6 Langfristede forpligtelser

|                                | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Forfald inden<br/>for 12<br/>måneder<br/>2022<br/>kr.</b> | <b>Forfald<br/>efter 12<br/>måneder<br/>2023<br/>kr.</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år<br/>2023<br/>kr.</b> |
|--------------------------------|--|--|--|---|
| Gæld til realkreditinstitutter | 187.009  | 216.735  | 20.534.427   | 19.997.786                                      |
|                                | <b>187.009</b>   | <b>216.735</b>   | <b>20.534.427</b>  | <b>19.997.786</b>                               |

## 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JAF Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de produktionsanlæg og maskiner, der hører til ejendommen.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.583 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejeindtægterne indtjenes. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

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

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### **Balancen**

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.



**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.