

JF Ejendomsinvest ApS

Hjemstedadresse: Bag Elefanterne 3, 1799 København V

CVR-nummer 41 66 62 18

Årsrapport 2022/23

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. august 2023

Frederikke Julie Klara Strømmand
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	JF Ejendomsinvest ApS Bag Elefanterne 3 1799 København V Hjemstedskommune: København
Direktion	Frederikke Julie Klara Strømman
Stiftelsesdato	10. september 2020
Regnskabsår	1. juli - 30. juni

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for JF Ejendomsinvest 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14. august 2023.

Direktion

Frederikke Julie Klara Strømmand

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JF Ejendomsinvest ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

Direkte omkostninger omfatter ejendomsskat, fællesudgifter, reparation og vedligeholdelse mv., der er medgået til at opnå årets lejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Haldur ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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 vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	70 år	Forventet scrapværdi	50%
-----------	-------	----------------------	-----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraxis

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.

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Haldur ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Note	2022/23	2021/22
Bruttofortjeneste	294.199	293.148
Afskrivninger	24.648	24.647
Resultat af primær drift	269.551	268.501
Finansielle omkostninger	21.359	34.927
Resultat før skat	248.192	233.574
2 Skat af årets resultat	54.605	51.379
Årets resultat	193.587	182.195
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	193.587	182.195
Disponeret	193.587	182.195

Balance 30. juni 2023

Aktiver

Note	2023	2022
3 Grunde og bygninger	4.137.493	4.162.141
Materielle anlægsaktiver	4.137.493	4.162.141
Anlægsaktiver	4.137.493	4.162.141
Andre tilgodehavender	12.657	0
Udskudt skatteaktiv	24.520	20.860
Tilgodehavender	37.177	20.860
Likvide beholdninger	71.745	127.505
Omsætningsaktiver	108.922	148.365
Aktiver i alt	4.246.415	4.310.506

Balance 30. juni 2023

Passiver

Note	2023	2022
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	343.109	149.522
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	383.109	189.522
4 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.633.378	1.875.966
Skyldig skat (langfristet)	58.265	55.049
Langfristet gæld	1.691.643	1.931.015
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	242.587	242.768
Kreditinstitutter i øvrigt	0	66.388
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.788.153	1.757.979
Anden gæld	140.923	122.834
Kortfristet gæld	2.171.663	2.189.969
Gæld i alt	3.863.306	4.120.984
Passiver i alt	4.246.415	4.310.506
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2021	40.000	-32.673	0	7.327
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	182.195	0	182.195
Egenkapital 30. juni 2022	40.000	149.522	0	189.522
Egenkapital 1. juli 2022	40.000	149.522	0	189.522
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	193.587	0	193.587
Egenkapital 30. juni 2023	40.000	343.109	0	383.109

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	58.265	55.049
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-3.660	-3.670
	54.605	51.379
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. juli 2022	4.192.950	4.192.950
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2023	4.192.950	4.192.950
Afskrivninger 1. juli 2022	30.809	6.162
Årets afskrivninger	24.648	24.647
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2023	55.457	30.809
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	4.137.493	4.162.141

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
4		
Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	663.030	904.894
Forfald 1-5 år	970.348	971.072
Forfald inden 1 år	242.587	242.768
	1.875.965	2.118.734

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.486 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 4.137. Restgælden pr. 30. juni udgør t.kr. 1.876.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Haldur ApS som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Frederikke Julie Klara Strømmand

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederikke Julie Klara Strømmand

Dirigent

ID: 1026540b-6b7f-4478-baa6-7d563f0d3556

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2023 kl.: 20:42:13

Underskrevet med MitID



Frederikke Julie Klara Strømmand

Navnet returneret af dansk MitID var:

Frederikke Julie Klara Strømmand

Direktør

ID: 1026540b-6b7f-4478-baa6-7d563f0d3556

Tidspunkt for underskrift: 15-08-2023 kl.: 20:42:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c6c7c7MwYhP250636713

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.