

JF Ejendomsinvest ApS

Hjemstedadresse: Bag Elefanterne 3, 1799 København V

CVR-nummer 41 66 62 18

Årsrapport 2021/22

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. august 2022

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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 10. august 2022.

Direktion

Frederikke Julie Klara Strømmand

Regnskabspraxis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JF Ejendomsinvest ApS for 2021/22 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 regnskabspraxis 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 nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i den periode som de vedrører, uanset forfaldstidspunktet.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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.

Regnskabspraxis

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 posteringer 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.

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.

Regnskabspraxis

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 gældsmetode 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 2021 - 30. juni 2022

Note	2021/22	2020/21
		10 mdr.
Bruttofortjeneste	293.148	63.252
Afskrivninger	24.647	6.162
Resultat af primær drift	268.501	57.090
Finansielle omkostninger	34.927	98.974
Resultat før skat	233.574	-41.884
2 Skat af årets resultat	51.379	-9.211
Årets resultat	182.195	-32.673
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	182.195	-32.673
Disponeret	182.195	-32.673

Balance 30. juni 2022

Aktiver

Note	2022	2021
3 Grunde og bygninger	4.162.141	4.186.788
Materielle anlægsaktiver	4.162.141	4.186.788
Anlægsaktiver	4.162.141	4.186.788
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	0	10.919
Udskudt skatteaktiv	20.860	17.190
Tilgodehavender	20.860	28.109
Likvide beholdninger	127.505	1.930.317
Omsætningsaktiver	148.365	1.958.426
Aktiver i alt	4.310.506	6.145.214

Balance 30. juni 2022

Passiver

Note	2022	2021
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	149.522	-32.673
Foreslået udbytte	0	0
Egenkapital	189.522	7.327
4 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.875.966	2.093.664
Skyldig skat (langfristet)	55.049	7.979
Langfristet gæld	1.931.015	2.101.643
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	242.768	268.000
Kreditinstitutter i øvrigt	66.388	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	76.723
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.757.979	3.550.000
Anden gæld	122.834	141.521
Kortfristet gæld	2.189.969	4.036.244
Gæld i alt	4.120.984	6.137.887
Passiver i alt	4.310.506	6.145.214
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 10. september 2020	40.000	0	0	40.000
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-32.673	0	-32.673
Egenkapital 30. juni 2021	40.000	-32.673	0	7.327
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

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
		10 mdr.
1 Personaleomkostninger		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
2 Skat af årets resultat		
Aktuel skat af årets resultat	55.049	7.979
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-3.670	-17.190
	51.379	-9.211
3 Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum 1. juli 2021	4.192.950	0
Årets tilgang	0	4.192.950
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2022	4.192.950	4.192.950
Afskrivninger 1. juli 2021	6.162	0
Årets afskrivninger	24.647	6.162
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2022	30.809	6.162
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	4.162.141	4.186.788

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
4		
Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	904.894	1.021.664
Forfald 1-5 år	971.072	1.072.000
Forfald inden 1 år	242.768	268.000
	2.118.734	2.361.664

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. 4.162.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Haldur ApS som administrationselskab 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

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-314192641938

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 10:46:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

Frederikke Julie Klara Strømmand

Som Direktør

PID: 9208-2002-2-314192641938

Tidspunkt for underskrift: 16-08-2022 kl.: 10:46:46

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ba9d2fxJXgg248202979

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.