



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123  
2100 KØBENHAVN Ø

E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# J.F.P. Invest ApS

Kalkværksvej 1, 2690 Karlslunde

CVR-nr. 46 21 09 13

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2024.

---

Jette Nagel  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for J.F.P. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 10. juni 2024

**Direktion**

Jette Nagel



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

**Til kapitalejeren i J.F.P. Invest ApS**

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.F.P. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorer 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 revisoreres 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 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.



## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

---

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 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.

København, den 10. juni 2024

### **Christensen Kjærulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor  
mne11651



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J.F.P. Invest ApS Kalkværksvej 1 2690 Karlslunde
	CVR-nr.: 46 21 09 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jette Nagel
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
<b>Modervirksomhed</b>	Venus Holding ApS
<b>Dattervirksomhed</b>	P.F.M Invest ApS, 100%, Karlslunde



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investeringsvirksomhed med fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 4.901 t.kr. mod 5.044 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.069 t.kr. mod -19.354 t.kr. sidste år. Udviklingen skyldes urealiseret b.la. kursgevinst på værdipapirer.

Ledelsen forventer en positiv udvikling for indeværende år.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2023	2022
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>4.900.735</b>	<b>5.043.642</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-27.000.000
1 Personaleomkostninger	-1.963.368	-1.794.839
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.898	-10.387
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.916.469</b>	<b>-23.761.584</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	663.378	592.862
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	188.552	1.119.449
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	59.847	120.769
Andre finansielle indtægter	3.126.902	1.691.739
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.015.922	-5.048.210
<b>Resultat før skat</b>	<b>4.939.226</b>	<b>-25.284.975</b>
3 Skat af årets resultat	-870.104	5.930.532
<b>Årets resultat</b>	<b>4.069.122</b>	<b>-19.354.443</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	663.378	592.862
Overføres til overført resultat	3.405.744	0
Disponeret fra overført resultat	0	-19.947.305
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.069.122</b>	<b>-19.354.443</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.771	35.669
5 Investeringsejendomme	164.869.871	164.742.948
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>164.884.642</u>	<u>164.778.617</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	4.196.422	3.533.044
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	329.000	2.751.679
8 Deposita, husleje	82.390	82.390
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.607.812</u>	<u>6.367.113</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>169.492.454</u></b>	<b><u>171.145.730</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	370.698	174.845
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.856.522	2.591.284
Tilgodehavende selskabsskat, koncerninternt	0	191.351
Andre tilgodehavender	5.526.000	5.212.999
Periodeafgrænsningsposter	1.697	661
Tilgodehavender i alt	<u>8.754.917</u>	<u>8.171.140</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>27.571.598</u>	<u>24.945.299</u>
Værdipapirer i alt	<u>27.571.598</u>	<u>24.945.299</u>
Likvide beholdninger	<u>3.713.937</u>	<u>820.321</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>40.040.452</u></b>	<b><u>33.936.760</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>209.532.906</u></b>	<b><u>205.082.490</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	270.000	270.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.996.422	3.333.044
Overført resultat	70.009.960	66.604.216
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>74.276.382</b>	<b>70.207.260</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	26.588.207	26.417.607
10 Andre hensatte forpligtelser	6.632.551	6.311.442
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>33.220.758</b>	<b>32.729.049</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	89.268.250	90.445.949
Deposita	2.428.616	2.248.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	3.500.000
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	95.196.866	96.194.099
11 Kortfristet del af langfristet gæld	1.731.400	1.701.232
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.291.946	1.177.433
Leverandører af varer og tjenesteydelser	248.027	178.993
Selskabsskat, koncerninternt	626.448	0
Anden gæld	2.941.079	2.894.424
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.838.900	5.952.082
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>102.035.766</b>	<b>102.146.181</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>209.532.906</b>	<b>205.082.490</b>

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

15 Finansielle risici



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	270.000	2.740.182	86.551.521	89.561.703
Resultatandel	0	592.862	-19.947.305	-19.354.443
Egenkapital 1. januar 2023	270.000	3.333.044	66.604.216	70.207.260
Resultatandel	0	663.378	3.405.744	4.069.122
	<b>270.000</b>	<b>3.996.422</b>	<b>70.009.960</b>	<b>74.276.382</b>



## Noter

---

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.920.781	1.751.995
Andre omkostninger til social sikring	42.587	42.844
	<u><b>1.963.368</b></u>	<u><b>1.794.839</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.015.922	5.048.210
	<u><b>2.015.922</b></u>	<u><b>5.048.210</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	728.640	0
Årets regulering af udskudt skat	170.600	-5.930.532
Regulering af tidligere års skat	-29.136	0
	<u><b>870.104</b></u>	<u><b>-5.930.532</b></u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris	599.162	599.162
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u><b>599.162</b></u>	<u><b>599.162</b></u>
Af- og nedskrivninger	-563.492	-553.106
Årets afskrivninger	-20.899	-10.387
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u><b>-584.391</b></u>	<u><b>-563.493</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u><b>14.771</b></u>	<u><b>35.669</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris	34.501.025	34.351.025
Tilgang i årets løb	<u>126.923</u>	<u>150.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b><u>34.627.948</u></b>	<b><u>34.501.025</u></b>
Regulering til dagsværdi	130.241.923	157.241.923
Årets regulering til dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	<u>0</u>	<u>-27.000.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2023</b>	<b><u>130.241.923</u></b>	<b><u>130.241.923</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u>164.869.871</u></b>	<b><u>164.742.948</u></b>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:

Aktuel lejeindtægt  
+/- Reguleringer til lejen  
- Vedligeholdelsesomkostninger  
- Driftsomkostninger  
- Administration  
= Reguleret driftsresultat  
/ Afkastprocent  
= Bruttoværdi



### 5. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv. . Ejendomme med uopsigelighed fra en lejer er værdiansat til kontraktværdien af det forventede fremtidige tilbagediskonterede cashflow i form af husleje og terminalværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

	<u>31/12 2023</u>
København, bolig	3,88% - 4,44%
København, bolig/erhverv	3,1% - 4,96%
Roskilde, bolig/erhverv	2,1% - 5,25%
Midtsjælland, bolig	2,0%- 6,1%

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 164.870 t.kr. pr. 31. december 2023. 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 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 21.805 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 34.855 t.kr.



## Noter

	31/12 2023	31/12 2022		
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>				
Kostpris	200.000	200.000		
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>		
Opskrivninger	3.333.044	2.740.182		
Årets resultat	663.378	592.862		
<b>Opskrivninger 31. december 2023</b>	<b>3.996.422</b>	<b>3.333.044</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>4.196.422</b>	<b>3.533.044</b>		
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>				
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Regnskabsmæssig værdi hos J.F.P. Invest ApS</b>
P.F.M Invest ApS, 100%, Karlslunde	100 %	4.196.422	663.378	4.196.422
		<b>4.196.422</b>	<b>663.378</b>	<b>4.196.422</b>
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>				
Kostpris		4.410.400	4.410.400	
Afgang i årets løb		-4.081.400	0	
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b>329.000</b>	<b>4.410.400</b>	
Nedskrivninger		-1.658.721	-3.081.400	
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		1.658.721	1.422.679	
<b>Nedskrivninger 31. december 2023</b>		<b>0</b>	<b>-1.658.721</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>329.000</b>	<b>2.751.679</b>	
<b>8. Deposita, husleje</b>				
Kostpris		82.390	82.390	
<b>Kostpris 31. december 2023</b>		<b>82.390</b>	<b>82.390</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<b>82.390</b>	<b>82.390</b>	



## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>		
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat	26.417.607	32.348.139		
Udskudt skat af årets resultat	170.600	-5.930.532		
	<u><b>26.588.207</b></u>	<u><b>26.417.607</b></u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	26.969.612	26.897.870		
Finansielle anlægsaktiver	-381.405	-480.263		
	<u><b>26.588.207</b></u>	<u><b>26.417.607</b></u>		
<b>10. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Beløbene vedrører vedligeholdelsesforpligtelser angående §18 og §18B i grundejernes investeringsfond.				
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt</b>	<b>Kortfristet</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>31/12 2023</b>	<b>del af lang-</b>	<b>gæld</b>	<b>efter 5 år</b>
		<b>fristet gæld</b>	<b>31/12 2023</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	90.999.650	1.731.400	89.268.250	82.152.497
Deposita	2.428.616	0	2.428.616	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	0	3.500.000	3.500.000
	<u><b>96.928.266</b></u>	<u><b>1.731.400</b></u>	<u><b>95.196.866</b></u>	<u><b>85.652.497</b></u>
<b>12. Oplysninger om dagsværdi</b>			<b>Andre</b>	<b>Investerings-</b>
			<b>børsnoterede</b>	<b>ejendomme</b>
			<b>værdipapirer</b>	
Dagsværdi 31. december 2023			27.523.198	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			2.016.263	0





### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 91.000 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 164.870 t.kr.

Udover pant i prioritetsgæld, er der i selskabets ejendomme tinglyst ejerpantebreve og gældsbreve på 1,2 mio kr. til sikkerhed for bankengagementer.

Selskabet har afgivet kaution overfor dattervirksomhedsengagement med kreditinstitutter. Gæld til kreditinstitut i dattervirksomhed udgør kr. 0 pr. balancedagen.

### 14. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Venus Holding ApS, CVR-nr. 36473142, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for 2023 for Venus Holding ApS.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 15. Finansielle risici

#### Valutarisici

Visse af selskabets ejendomme er delvist finansieret med lån med offentlig støtte, som indgår i balancen. Kursværdien på selskabets prioritetslån udgør pr. balancetidspunktet t.kr. 83.771. Den samlede bogførte værdi af prioritetsgæld pr. balancedagen udgør t.kr. 91.000.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.F.P. Invest ApS 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.

### Resultatopgørelsen

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder, lejeindtægter, omkostninger til ejendommens drift, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

#### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

#### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Modtagne tilskud i form af ydelsesstøtte vedrørende byfornyelses indregnes under finansielle indtægter.

### Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel i tilknyttet virksomhed 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

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

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.F.P. Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til vedligeholdelse jf. §18 og §18B i Grundejernes Investeringsfond og udskudt skat.

### 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.

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.

## Jette Nagel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Nagel

Direktør

ID: 14d32f3b-e00b-44c0-9654-a38e946f0326

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 09:37:43

Underskrevet med MitID



## Torben Laurentz Wiberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Torben Laurentz Wiberg

Revisor

På vegne af Christensen Kjørulff Statsautoriseret Revisions...

ID: e2b1f106-3d13-43f9-8a34-f5fd91a8da7b

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 09:57:53

Underskrevet med MitID



## Jette Nagel

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Nagel

Dirigent

ID: 34f6b3a0-1a8f-4c19-b6e1-c816edc8372e

Tidspunkt for underskrift: 13-06-2024 kl.: 09:43:44

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3a7940JRHGP251855323

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](http://www.esignatur.dk).