



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2022.

---

Jette Nagel  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 27. juni 2022

### **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 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 27. juni 2022

### **Christensen Kjarulff**

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 Store Kongensgade 68 1264 København K
<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 5.437 t.kr. mod 6.126 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 30.565 t.kr. mod 465 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>5.436.627</b>	<b>6.126.366</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	22.000.000	900.000
1 Personaleomkostninger	-1.939.678	-2.024.407
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.897	-20.898
Andre driftsomkostninger	0	-2.659.901
<b>Driftsresultat</b>	<b>25.476.052</b>	<b>2.321.160</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	493.748	-77.769
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	6.935.907	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	248.109	269.506
Andre finansielle indtægter	4.505.668	1.847.869
2 Øvrige finansielle omkostninger	-974.107	-3.728.295
<b>Resultat før skat</b>	<b>36.685.377</b>	<b>632.471</b>
3 Skat af årets resultat	-6.120.674	-167.840
<b>Årets resultat</b>	<b>30.564.703</b>	<b>464.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	493.748	-77.769
Overføres til overført resultat	30.070.955	542.400
<b>Disponeret i alt</b>	<b>30.564.703</b>	<b>464.631</b>





## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	46.056	66.953
5 Investeringsejendomme	191.592.948	171.781.094
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>191.639.004</u>	<u>171.848.047</u>
6 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	2.940.182	2.446.434
7 Andre værdipapirer og kapitalandele	1.329.000	1.329.000
8 Deposita, husleje	82.390	82.390
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.351.572</u>	<u>3.857.824</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>195.990.576</u></b>	<b><u>175.705.871</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	121.931	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.577.754	7.134.996
Andre tilgodehavender	4.558.578	4.528.532
Periodeafgrænsningsposter	101.104	0
Tilgodehavender i alt	<u>8.359.367</u>	<u>11.663.528</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	28.213.262	15.304.149
Værdipapirer i alt	<u>28.213.262</u>	<u>15.304.149</u>
Likvide beholdninger	2.074.790	5.370.271
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>38.647.419</u></b>	<b><u>32.337.948</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>234.637.995</u></b>	<b><u>208.043.819</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	270.000	270.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.740.182	2.246.434
Overført resultat	86.551.521	56.480.566
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>89.561.703</b>	<b>58.997.000</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
9 Hensættelser til udskudt skat	32.348.139	29.123.655
10 Andre hensatte forpligtelser	5.682.537	6.095.467
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>38.030.676</b>	<b>35.219.122</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	92.020.289	93.911.173
Deposita	2.331.087	2.293.730
Anden gæld	0	216.635
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	3.500.000
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	97.851.376	99.921.538
11 Kortfristet del af langfristet gæld	2.237.483	2.904.175
Gæld til pengeinstitutter	0	1.014
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.152.745	1.118.801
Leverandører af varer og tjenesteydelser	243.376	407.253
Selskabsskat, koncerninternt	2.787.123	5.150.579
Anden gæld	2.773.513	4.324.337
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	9.194.240	13.906.159
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>107.045.616</b>	<b>113.827.697</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>234.637.995</b>	<b>208.043.819</b>

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

15 Finansielle risici



## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2020	270.000	2.324.203	55.498.889	58.093.092
Resultatandel	0	-77.769	542.400	464.631
Regulering, af udskudt skat, renteswap	0	0	439.277	439.277
Egenkapital 1. januar 2021	270.000	2.246.434	56.480.566	58.997.000
Resultatandel	0	493.748	30.070.955	30.564.703
	<b>270.000</b>	<b>2.740.182</b>	<b>86.551.521</b>	<b>89.561.703</b>



## Noter

---

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	1.898.347	1.989.069
Andre omkostninger til social sikring	41.331	35.338
	<u><b>1.939.678</b></u>	<u><b>2.024.407</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	2.351.148
Andre finansielle omkostninger	974.107	1.377.147
	<u><b>974.107</b></u>	<u><b>3.728.295</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	2.896.190	5.235.070
Årets regulering af udskudt skat	3.224.484	-5.067.230
	<u><b>6.120.674</b></u>	<u><b>167.840</b></u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2021	599.162	599.162
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>599.162</b></u>	<u><b>599.162</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-532.209	-511.311
Årets afskrivninger	-20.897	-20.898
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-553.106</b></u>	<u><b>-532.209</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>46.056</b></u>	<u><b>66.953</b></u>



## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2021	33.980.849	48.022.455
Tilgang i årets løb	1.272.948	681.094
Afgang i årets løb	<u>-902.772</u>	<u>-14.722.700</u>
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b><u>34.351.025</u></b>	<b><u>33.980.849</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2021	137.800.245	153.177.545
Årets regulering til dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	22.000.000	900.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-2.558.322</u>	<u>-16.277.300</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2021</b>	<b><u>157.241.923</u></b>	<b><u>137.800.245</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b><u>191.592.948</u></b>	<b><u>171.781.094</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

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:

København, bolig	2,75%- 3,25%
København, bolig/Erhverv	4,5%
Roskilde, bolig/Erhverv	4%- 4,25%
MidtSjælland, boliger	4%- 4,25%
Anvendt tilbagediskonteringsfaktor for ejendomme værdiansat til kontraktværdi	3,25%



## Noter

---

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar 2021	200.000	200.000
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>
Opskrivninger 1. januar 2021	2.246.434	2.324.203
Årets resultat	493.748	-77.769
<b>Opskrivninger 31. december 2021</b>	<b>2.740.182</b>	<b>2.246.434</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>2.940.182</b>	<b>2.446.434</b>
<b>Tilknyttet virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
P.F.M Invest ApS, 100%	Karlslunde	100 %
<b>7. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar 2021	4.410.400	4.410.400
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>4.410.400</b>	<b>4.410.400</b>
Nedskrivninger 1. januar 2021	-3.081.400	-3.081.400
<b>Nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-3.081.400</b>	<b>-3.081.400</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>1.329.000</b>	<b>1.329.000</b>
<b>8. Deposita, husleje</b>		
Kostpris 1. januar 2021	82.390	82.390
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>82.390</b>	<b>82.390</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>82.390</b>	<b>82.390</b>



## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>		
<b>9. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2021	29.123.655	34.066.987		
Udskudt skat af årets resultat	3.224.484	-5.067.230		
Udskudt skat indregnet direkte på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>123.898</u>		
	<b><u>32.348.139</u></b>	<b><u>29.123.655</u></b>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	32.670.529	28.827.492		
Finansielle anlægsaktiver	<u>-322.390</u>	<u>296.163</u>		
	<b><u>32.348.139</u></b>	<b><u>29.123.655</u></b>		
<b>10. Andre hensatte forpligtelser</b>				
Beløbene vedrører vedligeholdelsesforpligtelser angående §18 og 18B i grundejernes investeringsfond.				
<b>11. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Gæld i alt 31/12 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	93.752.727	1.732.438	92.020.289	83.232.966
Deposita	2.331.087	0	2.331.087	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>4.005.045</u>	<u>505.045</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	<b><u>100.088.859</u></b>	<b><u>2.237.483</u></b>	<b><u>97.851.376</u></b>	<b><u>86.732.966</u></b>
<b>12. Oplysninger om dagsværdi</b>			<b>Andre børsnoterede værdipapirer</b>	<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december 2021			<u>28.213.262</u>	<u>169.592.948</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>2.494.153</u>	<u>22.000.000</u>



### 13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 191.687 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 93.753 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 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 2021 for Venus Holding ApS.

### 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. 93.388. Den samlede bogførte værdi af prioritetsgæld pr. balancedagen udgør t.kr. 93.753





## 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 ejendommenes 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

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

#### **Andre driftsomkostninger**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 sambeskatte 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

Øvrige 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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 %

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 salgsmkostninger 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme 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 ejendommens 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

---

Investeringsejendomme 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 ejendomme”.

### 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.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

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 realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats 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 og kontantbeholdninger.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.F.P. Invest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

### 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

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-851501238403  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 09:51:45  
Underskrevet med NemID

## Victor Torben Laurentz Wiberg

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1297678658811  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 09:57:17  
Underskrevet med NemID

## Jette Nagel

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-851501238403  
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2022 kl.: 09:59:09  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 1ed877YPIR247969153

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).