



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 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juni 2023.

Jette Nagel
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	15



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Karlsunde, den 13. juni 2023

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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 13. juni 2023

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41

Torben Laurentz Wiberg

statsautoriseret revisor
mne11651



Selskabsoplysninger

Selskabet	J.F.P. Invest ApS Kalkværksvej 1 2690 Karlslunde
	CVR-nr.: 46 21 09 13 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jette Nagel
Revision	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Østbanegade 123 2100 København Ø
Dattervirksomhed	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 5.044 t.kr. mod 5.437 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -19.354 t.kr. mod 30.565 t.kr. sidste år. Udviklingen skyldes urealiseret dels kursfald på værdipapirer samt værdiregulering af ejendomme, hvor en en langsigtet kontrakt på udlejning er kraftigt påvirket af stigende rente/inflation.

Ledelsen forventer en positiv udvikling for indeværende år.



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
Bruttofortjeneste	5.043.642	5.436.627
Værdiregulering af investeringsejendomme	-27.000.000	22.000.000
1 Personaleomkostninger	-1.794.839	-1.939.678
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-10.387	-20.897
Driftsresultat	-23.761.584	25.476.052
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	592.862	493.748
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.119.449	6.935.907
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	120.769	248.109
Andre finansielle indtægter	1.691.739	4.505.668
2 Øvrige finansielle omkostninger	-5.048.210	-974.107
Resultat før skat	-25.284.975	36.685.377
3 Skat af årets resultat	5.930.532	-6.120.674
Årets resultat	-19.354.443	30.564.703
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	592.862	493.748
Overføres til overført resultat	0	30.070.955
Disponeret fra overført resultat	-19.947.305	0
Disponeret i alt	-19.354.443	30.564.703



Balance 31. december

Aktiver			
Note		2022	2021
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	35.669	46.056
5	Investeringsjendomme	164.742.948	191.592.948
	Materielle anlægsaktiver i alt	164.778.617	191.639.004
6	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	3.533.044	2.940.182
7	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.751.679	1.329.000
8	Deposita, husleje	82.390	82.390
	Finansielle anlægsaktiver i alt	6.367.113	4.351.572
	Anlægsaktiver i alt	171.145.730	195.990.576
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	174.845	121.931
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.591.284	3.577.754
	Tilgodehavende selskabsskat, koncerninternt	191.351	0
	Andre tilgodehavender	5.212.999	4.658.065
	Periodeafgrænsningsposter	661	1.617
	Tilgodehavender i alt	8.171.140	8.359.367
	Andre værdipapirer og kapitalandele	24.945.299	28.213.262
	Værdipapirer i alt	24.945.299	28.213.262
	Likvide beholdninger	820.321	2.074.790
	Omsætningsaktiver i alt	33.936.760	38.647.419
	Aktiver i alt	205.082.490	234.637.995



Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	270.000	270.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.333.044	2.740.182
Overført resultat	66.604.216	86.551.521
Egenkapital i alt	70.207.260	89.561.703
Hensatte forpligtelser		
9 Hensættelser til udskudt skat	26.417.607	32.348.139
10 Andre hensatte forpligtelser	6.311.442	5.682.537
Hensatte forpligtelser i alt	32.729.049	38.030.676
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	90.445.949	92.020.289
Deposita	2.248.150	2.331.087
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.500.000	3.500.000
11 Langfristede gældsforpligtelser i alt	96.194.099	97.851.376
11 Kortfristet del af langfristet gæld	1.701.232	2.237.483
Modtagne forudbetalinger fra kunder	1.177.433	1.152.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser	178.993	243.376
Selskabsskat, koncerninternt	0	2.787.123
Anden gæld	2.894.424	2.773.513
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.952.082	9.194.240
Gældsforpligtelser i alt	102.146.181	107.045.616
Passiver i alt	205.082.490	234.637.995

12 Oplysninger om dagsværdi

13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

14 Eventualposter

15 Finansielle risici



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
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
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
	270.000	3.333.044	66.604.216	70.207.260



Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	1.751.995	1.898.347
Andre omkostninger til social sikring	42.844	41.331
	<u>1.794.839</u>	<u>1.939.678</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>5</u>	<u>5</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	5.048.210	974.107
	<u>5.048.210</u>	<u>974.107</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat, excl. skat af renteswap	0	2.896.190
Årets regulering af udskudt skat	-5.930.532	3.224.484
	<u>-5.930.532</u>	<u>6.120.674</u>
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	599.162	599.162
Kostpris 31. december 2022	<u>599.162</u>	<u>599.162</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-553.106	-532.209
Årets afskrivninger	-10.387	-20.897
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-563.493</u>	<u>-553.106</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>35.669</u>	<u>46.056</u>



	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	34.351.025	33.980.849
Tilgang i årets løb	150.000	1.272.948
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-902.772</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>34.501.025</u>	<u>34.351.025</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	157.241.923	137.800.245
Årets regulering til dagsværdi, indregnet i resultatopgørelsen	-27.000.000	22.000.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-2.558.322</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>130.241.923</u>	<u>157.241.923</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>164.742.948</u>	<u>191.592.948</u>

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 uopsigeligthed 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

	31/12 2022	31/12 2021		
6. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed				
Kostpris 1. januar 2022	200.000	200.000		
Kostpris 31. december 2022	200.000	200.000		
Opskrivninger 1. januar 2022	2.740.182	2.246.434		
Årets resultat	592.862	493.748		
Opskrivninger 31. december 2022	3.333.044	2.740.182		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	3.533.044	2.940.182		
Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport				
	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos J.F.P. Invest ApS
P.F.M Invest ApS, 100%, Karlslunde	100 %	3.533.044	592.862	3.533.044
		3.533.044	592.862	3.533.044
7. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Kostpris 1. januar 2022		4.410.400	4.410.400	
Kostpris 31. december 2022		4.410.400	4.410.400	
Nedskrivninger 1. januar 2022		-3.081.400	-3.081.400	
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger		1.422.679	0	
Nedskrivninger 31. december 2022		-1.658.721	-3.081.400	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		2.751.679	1.329.000	
8. Deposita, husleje				
Kostpris 1. januar 2022		82.390	82.390	
Kostpris 31. december 2022		82.390	82.390	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		82.390	82.390	



Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>		
9. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2022	32.348.139	29.123.655		
Udskudt skat af årets resultat	<u>-5.930.532</u>	<u>3.224.484</u>		
	<u>26.417.607</u>	<u>32.348.139</u>		
Udskudt skat påhviler følgende poster:				
Materielle anlægsaktiver	26.897.870	32.670.529		
Finansielle anlægsaktiver	<u>-480.263</u>	<u>-322.390</u>		
	<u>26.417.607</u>	<u>32.348.139</u>		
10. Andre hensatte forpligtelser				
Beløbene vedrører vedligeholdelsesforpligtelser angående §18 og §18B i grundejernes investeringsfond.				
11. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt 31/12 2022	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2022	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	92.147.181	1.701.232	90.445.949	82.398.107
Deposita	2.248.150	0	2.248.150	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>3.500.000</u>	<u>0</u>	<u>3.500.000</u>	<u>3.500.000</u>
	<u>97.895.331</u>	<u>1.701.232</u>	<u>96.194.099</u>	<u>85.898.107</u>
12. Oplysninger om dagsværdi			Andre børsnoterede værdipapirer	Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december 2022			<u>24.900.169</u>	<u>164.742.948</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen			<u>-3.477.727</u>	<u>-27.000.000</u>



13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 92.147 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 164.743 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 2022 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. 82.652. Den samlede bogførte værdi af prioritetsgæld pr. balancedagen udgør t.kr. 92.147.



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 varmeregskabet 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 varmeregskabet 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 u-realiserede 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

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.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.



Anvendt regnskabspraksis

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 ejendommens 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 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”.

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 ejendomme”.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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



Anvendt regnskabspraksis

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 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.

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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 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 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: e5edfe5c-fec8-44a8-afd3-60c23784a3ab

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 10:24:22

Underskrevet med MitID



Torben Laurentz Wiberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Victor Torben Laurentz Wiberg

Revisor

ID: 1297678658811

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 11:12:26

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jette Nagel

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jette Nagel

Dirigent

ID: e5edfe5c-fec8-44a8-afd3-60c23784a3ab

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 23:36:29

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6f319cQtYZ50201269

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.