



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

# JRC Invest ApS

Birkebo 3A, 2950 Vedbæk

CVR-nr. 73 73 72 14

## Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. november 2021.

---

Helle E. Christoffersen  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	16



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for JRC 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. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 25. november 2021

### **Direktion**

Helle Engel Christoffersen



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i JRC Invest ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JRC Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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 25. november 2021

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

Iver Haugsted  
statsautoriseret revisor  
mne10678



## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JRC Invest ApS Birkebo 3A 2950 Vedbæk
	CVR-nr.: 73 73 72 14 Stiftet: 29. maj 1984 Hjemsted: Rudersdal Regnskabsår: 1. juli 2020 - 30. juni 2021
<b>Direktion</b>	Helle Engel Christoffersen
<b>Revision</b>	Christensen Kjærulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Store Kongensgade 68 1264 København K
<b>Dattervirksomheder</b>	JRC Ejendomsinvest ApS, Rudersdal Overgaden Oven Vandet 34 ApS, Rudersdal Complimenta ApS, Rudersdal JRC Holding ApS, Rudersdal Topsolution ApS, Rudersdal Kærvej Ejendomsinvest ApS, Rudersdal JRC Klint ApS, Rudersdal
<b>Kapitalinteresser</b>	Langkilden Holding A/S, Rudersdal K/S Lyngby Hovedgade, Frederiksberg



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer.

### Usædvanlige forhold

Udbruddet af Coronavirus/Covid-19 har givet udfordringer og risici for selskabet i indeværende regnskabsår.

Virusudbruddet har medført usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for selskabet. Virusudbruddet har alene påvirket indeværende års resultat i mindre omfang og ledelsen vurderer, at dette ligeledes vil være tilfældet fremadrettet.

Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 321 t.kr. mod 29 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 18.252 t.kr. mod 1.180 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for meget tilfredsstillende.

Regnskabsåret har været positivt præget af værdistigninger både på selskabets portefølje af børsnoterede værdipapirer samt i værdien af datterselskabet Complimenta ApS.





## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u> <u>kr.</u>	<u>2019/20</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>321.485</b>	<b>28.714</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	33.656
<b>Driftsresultat</b>	<b>321.485</b>	<b>62.370</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	9.459.696	1.917.101
Indtægter af kapitalinteresser	-367.211	-1.589.521
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehaven- der, der er anlægsaktiver	1.840.506	180.677
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	172.874	150.009
Andre finansielle indtægter	7.544.980	440.069
1 Øvrige finansielle omkostninger	-410.902	-40.975
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.561.428</b>	<b>1.119.730</b>
Skat af årets resultat	-309.914	59.838
<b>Årets resultat</b>	<b>18.251.514</b>	<b>1.179.568</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	8.476.208	-872.420
Overføres til overført resultat	9.775.306	2.051.988
<b>Disponeret i alt</b>	<b>18.251.514</b>	<b>1.179.568</b>



## Balance 30. juni

---

Aktiver	2021	2020
Note	kr.	kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	18.000.000	18.270.162
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.000.000</u>	<u>18.270.162</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	55.824.947	46.965.251
4 Kapitalinteresser	1.550.106	1.983.594
5 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.470.757	4.312.627
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>61.845.810</u>	<u>53.261.472</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>79.845.810</u></b>	<b><u>71.531.634</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	56.672	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.048.070	8.126.017
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	257.500	6.748.707
Tilgodehavende selskabsskat	37.255	36.585
6 Andre tilgodehavender	1.660.277	1.544.000
Periodeafgrænsningsposter	0	11.986
Tilgodehavender i alt	<u>11.059.774</u>	<u>16.467.295</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	12.161.837	4.751.904
Værdipapirer i alt	<u>12.161.837</u>	<u>4.751.904</u>
Likvide beholdninger	<u>19.999.355</u>	<u>595.767</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>43.220.966</u></b>	<b><u>21.814.966</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>123.066.776</u></b>	<b><u>93.346.600</u></b>



## Balance 30. juni

---

Passiver	2021	2020
Note	kr.	kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	310.000	310.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	54.255.993	45.779.785
Overført resultat	43.838.170	34.062.864
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>98.404.163</b>	<b>80.152.649</b>
 <b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	2.923.974	2.631.845
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.923.974</b>	<b>2.631.845</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	4.875.455	5.266.572
7 Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.875.455	5.266.572
7 Kortfristet del af langfristet gæld	390.800	390.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	358.854	421.151
Gæld til tilknyttede virksomheder	12.192.680	609.564
Anden gæld	3.920.850	3.874.319
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	16.863.184	5.295.534
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>21.738.639</b>	<b>10.562.106</b>
 <b>Passiver i alt</b>	 <b>123.066.776</b>	 <b>93.346.600</b>

9 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

10 Eventualposter



## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2019	310.000	46.652.205	32.010.876	78.973.081
Resultatandel	0	-872.420	2.051.988	1.179.568
Egenkapital 1. juli 2020	310.000	45.779.785	34.062.864	80.152.649
Resultatandel	0	8.476.208	9.775.306	18.251.514
	<b>310.000</b>	<b>54.255.993</b>	<b>43.838.170</b>	<b>98.404.163</b>



	2020/21 kr.	2019/20 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	155.529	7.708
Andre finansielle omkostninger	255.373	33.267
	<b>410.902</b>	<b>40.975</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli	4.488.803	5.226.440
Tilgang i årets løb	0	254.344
Afgang i årets løb	-650.000	-991.981
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>3.838.803</b>	<b>4.488.803</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli	13.781.359	14.411.222
Årets regulering til dagsværdi	0	-254.344
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	379.838	-375.519
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni</b>	<b>14.161.197</b>	<b>13.781.359</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>18.000.000</b>	<b>18.270.162</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. Herudover sammenlignes med prisindikationer fra potentielle købere.

Selskabets portefølje af ejendomme består af en ældre udlejningsejendom i København K med 11 lejemål. Ejendommen i Skibby er solgt i årets løb.

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.



## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

Nøglefaktorer anvendt ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model for ejendommen beliggende København K.:

- Afkastkravet til ejendommen 3,76%

- Nettolejeindtægt: 676 t.kr.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

	30/6 2021 kr.	30/6 2020 kr.
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli	1.885.872	1.885.872
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>1.885.872</b>	<b>1.885.872</b>
Opskrivninger 1. juli	45.079.379	44.362.278
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	9.459.696	1.917.101
Udbytte	-600.000	-1.200.000
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b>53.939.075</b>	<b>45.079.379</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>55.824.947</b>	<b>46.965.251</b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos JRC Invest ApS kr.
JRC Ejendomsinvest ApS, Rudersdal	100 %	10.799.150	855.762	10.799.150
Overgaden Oven Vandet 34 ApS, Rudersdal	100 %	33.639.621	327.163	33.639.621
Complimenta ApS, Rudersdal	100 %	10.015.166	9.394.274	10.015.166
JRC Holding ApS, Rudersdal	100 %	1.106.903	534.924	1.106.903
Topsolution ApS, Rudersdal	100 %	264.107	59.097	264.107
Kærvej Ejendomsinvest ApS, Rudersdal	100 %	1.124.024	530.188	0
JRC Klint ApS, Rudersdal	100 %	412.561	-164.687	0
		<b>57.361.532</b>	<b>11.536.721</b>	<b>55.824.947</b>



## Noter

	30/6 2021 kr.	30/6 2020 kr.
<b>4. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. juli	1.283.188	1.283.188
Afgang i årets løb	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b><u>1.233.188</u></b>	<b><u>1.283.188</u></b>
Opskrivninger 1. juli	700.406	2.289.927
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	72.206	-1.589.521
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	<u>-455.694</u>	<u>0</u>
<b>Opskrivninger 30. juni</b>	<b><u>316.918</u></b>	<b><u>700.406</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.550.106</u></b>	<b><u>1.983.594</u></b>

### Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos JRC Invest ApS kr.
Langkilden Holding A/S, Rudersdal	25 %	336.763	-61.768	111.131
K/S Lyngby Hovedgade, Frederiksberg	33 %	<u>4.316.923</u>	<u>216.467</u>	<u>1.438.975</u>
		<b><u>4.653.686</u></b>	<b><u>154.699</u></b>	<b><u>1.550.106</u></b>



## Noter

	30/6 2021 kr.	30/6 2020 kr.
<b>5. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. juli	17.218.324	16.140.739
Tilgang i årets løb	0	1.077.585
Afgang i årets løb	-1.102.877	0
<b>Kostpris 30. juni</b>	<b>16.115.447</b>	<b>17.218.324</b>
Nedskrivninger 1. juli	-12.905.697	-13.086.374
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	1.261.007	180.677
<b>Nedskrivninger 30. juni</b>	<b>-11.644.690</b>	<b>-12.905.697</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>4.470.757</b>	<b>4.312.627</b>

## 6. Andre tilgodehavender

Af de samlede tilgodehavender forfalder ca. 7,8 mio. kr. til betaling mere end et år efter regnskabsårets udløb.

## 7. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 30/6 2021 kr.	Kortfristet del af lang- fristet gæld kr.	Langfristet gæld 30/6 2021 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.266.255	390.800	4.875.455	3.312.000
	<b>5.266.255</b>	<b>390.800</b>	<b>4.875.455</b>	<b>3.312.000</b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.266 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 18.000 t.kr.

Til sikkerhed for vedtægtsmæssige hæftelser overfor ejerforeninger i selskabets investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2021 udgør 18.000 t.kr., er der givet pant i ovenstående investeringsejendomme.

Til sikkerhed for prioritetsgæld, som ikke er medregnet i balancen (4.140 t.kr.) vedrørende et byfornyelsesprojekt, er der i selskabets investeringsejendom endvidere tinglyst pantebrev 6.315 t.kr. Byfornyelsesprojektet dækkes af det offentlige, og der ydes 100% tilskud til ydelser og afdrag.





## Noter

---

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

I selskabets ene investeringsejendom er lyst ejerpantebreve 11.000 t.kr., der er i selskabets egen beholdning.

### 9. Oplysninger om dagsværdi

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>	<b>Børsnoterede aktier kr.</b>
Dagsværdi 30. juni	18.000.000	12.161.837
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	7.439.940
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	0	0

### 10. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Selskabet har for det kommende år afgivet hensigtserklæring over for datterselskaberne JRC Ejendomsinvest ApS og Kærvej Ejendomsinvest ApS, hvor selskabet forpligter sig til ikke at kræve betaling af renter og afdrag på mellemregningerne til disse selskaber.

#### Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JRC 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.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har implementeret ændringerne til årsregnskabsloven, der omfatter nye og ændrede oplysnings- og præsentationskrav samt ændringer i indregnings-, målings- og klassifikationsbestemmelser for associerede virksomheder. Ændringer til bestemmelserne for indregning, måling og klassifikation er følgende:

#### Ny kategori af kapitalandele - kapitalinteresser

Ved lov nr. 1716 om ændring af årsregnskabsloven m.v. af 27. december 2018 introduceres en ny kategori af kapitalandele - kapitalinteresser. Virksomhedens kapitalandele, hvor det er formålet med besiddelsen at fremme virksomhedens egne aktiviteter gennem en varig tilknytning - uden at besidde betydelig indflydelse - er tidligere klassificeret som Kapitalandele i associerede virksomheder. Kapitalandelene skal fremover klassificeres som kapitalinteresser.

Den ændrede regnskabspraksis påvirker ikke årets resultat, balancesum eller egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Dagsværdihierarkiet

Selskabet anvender dagsværdibegrebet til indregning af andre værdipapirer og kapitalandele under finansielle anlægsaktiver samt til indregning af værdien af børsnoterede porteføljeaktier under omsætningsaktiverne. Dagsværdien defineres som den pris, der kan opnås ved at sælge et aktiv eller skal betales for at overdrage en forpligtelse i en almindelig transaktion på et marked med uafhængige parter. Dagsværdiansættelse tager udgangspunkt i et primært marked. Der er fire niveauer i dagsværdihierarkiet til opgørelse af værdien:

1. Opgørelse ud fra dagsværdi i et tilsvarende marked
2. Opgørelse efter anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer
3. Opgørelse ud fra anerkendte værdiansættelsesmetode og rimelige skøn
4. Kostpris

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

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

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg 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 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.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

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

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel 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. Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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”.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.



## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser 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 kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

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

### **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.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats 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**

JRC Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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 nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne elimineringer 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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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.

## Helle Engel Christoffersen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-306377765705  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 22:22:36  
Underskrevet med NemID

## Iver Haugsted

---

Som Revisor NEM ID  
PID: 9208-2002-2-869396164055  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 22:24:16  
Underskrevet med NemID

## Helle Engel Christoffersen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-306377765705  
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2021 kl.: 22:39:14  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 9e0d1e4ewZp246192542

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).