

# JF Ejendomsinvest ApS

Hjemstedadresse: Bag Elefanterne 3, 1799 København V

CVR-nummer 41 66 62 18

## Årsrapport 2024/25

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

This document has esignatur Agreement-ID: 998f02hWqMq252720361

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juli 2025

---

Frederikke Strømmand Aksum  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JF Ejendomsinvest ApS Bag Elefanterne 3 1799 København V  Hjemstedskommune: København
<b>Direktion</b>	Frederikke Strømmand Aksum
<b>Stiftelsesdato</b>	10. september 2020
<b>Regnskabsår</b>	1. juli - 30. juni

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været at drive udlejnings- og investeringsvirksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for JF Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 18. juli 2025

### Direktion

Frederikke Strømmand Aksum

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JF Ejendomsinvest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

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

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

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

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets lejeindtægter fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter. Huslejeindtægter periodiseres i henhold til indgåede lejekontrakter og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med udlejningen.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## Regnskabspraksis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Haldur ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Bygninger	70 år	Forventet scrapværdi	50%
-----------	-------	----------------------	-----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Regnskabspraksis

### Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Haldur ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Tilgodehavende selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligatonslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

---

**Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>336.480</b>	<b>333.658</b>
Afskrivninger	24.647	24.647
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>311.833</b>	<b>309.011</b>
Finansielle omkostninger	16.199	19.539
<b>Resultat før skat</b>	<b>295.634</b>	<b>289.472</b>
2 Skat af årets resultat	65.040	63.774
<b>Årets resultat</b>	<b>230.594</b>	<b>225.698</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	230.594	225.698
<b>Disponeret</b>	<b>230.594</b>	<b>225.698</b>

## Balance 30. juni 2025

## Aktiver

Note		2025	2024
3	Grunde og bygninger	4.088.199	4.112.846
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.088.199</b>	<b>4.112.846</b>
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.088.199</b>	<b>4.112.846</b>
	Andre tilgodehavender	0	3
	Periodeafgrænsningsposter	0	11.744
	Udskudt skatteaktiv	31.844	28.181
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>31.844</b>	<b>39.928</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>0</b>	<b>304</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>31.844</b>	<b>40.232</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.120.043</b>	<b>4.153.078</b>

**Balance 30. juni 2025**

**Passiver**

Note	2025	2024
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	799.401	568.807
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>839.401</b>	<b>608.807</b>
4 Langfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.152.389	1.390.996
Skyldig skat (langfristet)	68.703	67.435
<b>Langfristet gæld</b>	<b>1.221.092</b>	<b>1.458.431</b>
4 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	238.526	242.363
Kreditinstitutter i øvrigt	4.348	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.660.116	1.688.108
Anden gæld	156.560	155.369
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.059.550</b>	<b>2.085.840</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>3.280.642</b>	<b>3.544.271</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>4.120.043</b>	<b>4.153.078</b>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. juli 2023	40.000	343.109	0	383.109
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	225.698	0	225.698
<b>Egenkapital 30. juni 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>568.807</b>	<b>0</b>	<b>608.807</b>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	568.807	0	608.807
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	230.594	0	230.594
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>799.401</b>	<b>0</b>	<b>839.401</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024/25	2023/24
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	68.703	67.435
Ændring i hensættelse til udskudt skat	-3.663	-3.661
	<b>65.040</b>	<b>63.774</b>
<b>3 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. juli 2024	4.192.950	4.192.950
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 30. juni 2025	4.192.950	4.192.950
Afskrivninger 1. juli 2024	80.104	55.457
Årets afskrivninger	24.647	24.647
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. juni 2025	104.751	80.104
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>	<b>4.088.199</b>	<b>4.112.846</b>
<b>4 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	191.549	421.544
Forfald 1-5 år	960.840	969.452
Forfald inden 1 år	238.526	242.363
	<b>1.390.915</b>	<b>1.633.359</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter m.fl. er deponeret ejerpantebrev på t.kr. 2.486 med pant i grunde og bygninger til bogført værdi t.kr. 4.088. Restgælden pr. 30. juni udgør t.kr. 1.391.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Haldur ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

**Frederikke Strømmand Aksum**

Navn returneret af MitID: Frederikke Strømmand Aksum  
Dirigent og Direktør  
ID: 1026540b-6b7f-4478-baa6-7d563f0d3556  
IP-adresse: 80.208.73.146:1615:1615  
Dato for underskrift: 27-07-2025 07:41:58 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 998f02hWqMq252720361

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).