

# Fam. JF Ejendomme ApS

Kirkebakken 44

9440 Aabybro

CVR-nr. 41202963

## Årsrapport for 2023

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 27-03-2024

---

Morten Frederiksen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

**Fam. JF Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Fam. JF Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjøl, den 27-03-2024

### **Direktion**

Jette Jungersen Frederiksen  
Direktør

**Fam. JF Ejendomme ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Fam. JF Ejendomme ApS Kirkebakken 44 9440 Aabybro
CVR-nr.	41202963
Stiftelsesdato	16-02-2020
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Jette Jungersen Frederiksen

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i boligudlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 153.231, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 6.187.285, og en egenkapital på kr. 1.184.549.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

[Beskrivelse af væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold]

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Fam. JF Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7%, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

### **Andre tilgodehavender**

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

### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>244.951</b>	<b>244.692</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>244.951</b>	<b>244.692</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-48.518	-48.518
Andre finansielle omkostninger		0	-840
<b>Resultat før skat</b>		<b>196.433</b>	<b>195.334</b>
Skat af årets resultat		-43.202	28.752
<b>Årets resultat</b>		<b>153.231</b>	<b>224.086</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		153.231	224.086
<b>Resultatdisponering</b>		<b>153.231</b>	<b>224.086</b>

Fam. JF Ejendomme ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	6.170.000	6.170.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.170.000</b>	<b>6.170.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.170.000</b>	<b>6.170.000</b>
Likvide beholdninger		17.285	82.677
Omsætningsaktiver		17.285	82.677
<b>Aktiver</b>		<b>6.187.285</b>	<b>6.252.677</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.144.549	991.316
<b>Egenkapital</b>		<b>1.184.549</b>	<b>1.031.316</b>
Hensættelser til udskudt skat	4	173.806	173.328
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>173.806</b>	<b>173.328</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.684.326	4.893.327
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>4.684.326</b>	<b>4.893.327</b>
Gæld til kapitalinteressenter		0	1.382
Selskabsskat		42.724	42.482
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		101.880	110.842
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>144.604</b>	<b>154.706</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.828.930</b>	<b>5.048.033</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.187.285</b>	<b>6.252.677</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	48.518	48.518
Andre finansielle omkostninger	0	840
	<b>48.518</b>	<b>49.358</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.373.267	5.373.267
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.373.267</b>	<b>5.373.267</b>
Dagsværdireguleringer primo	796.733	796.733
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>796.733</b>	<b>796.733</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.170.000</b>	<b>6.170.000</b>

Dagsværdi for investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Nørresundby og er indregnet til dagsværdi, fastsat med udgangspunkt i en afkastbaseret model baseret på forventet driftsresultat og et vurderet afkastkrav. Afkastkravet er fastsat til 4,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed m.m. I den udstrækning markedsrenter, afkastkrav eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. Som følge heraf knytter der sig i sagens natur en generel usikkerhed til værdiansættelse af ejendommene.

**4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret**

Udskudt skat	173.806	173.328
<b>Saldo ultimo</b>	<b>173.806</b>	<b>173.328</b>

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.684.326	0	0
	<b>4.684.326</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.