



Tlf.: 74 52 41 41
haderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 20 22 26 70

F.J. INVEST A/S
SØNDERBRO 31, 6100 HADERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. november 2024

Finn Dute Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	f.J. Invest A/S Sønderbro 31 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 81 76 80 13 Stiftet: 17. januar 1977 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Bestyrelse	Marianne Elsborg Ibsen, formand Lars Elsborg Jørgensen Finn Dute Jørgensen
Direktion	Finn Dute Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev
Pengeinstitut	Nordea Jomfrustien 40 A 6100 Haderslev
Advokat	Berg Advokater Laurids Skaus Gade 14 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for f.J. Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 19. november 2024

Direktion:

Finn Dute Jørgensen

Bestyrelse:

Marianne Elsborg Ibsen
Formand

Lars Elsborg Jørgensen

Finn Dute Jørgensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i f.J. Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for f.J. Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 19. november 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.376.718	842.192
Personaleomkostninger.....	1	-23.443	-22.605
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-20.000	-782.572
DRIFTSRESULTAT		1.333.275	37.015
Andre finansielle indtægter.....	2	-443	128.078
Andre finansielle omkostninger.....		-514.586	-432.291
RESULTAT FØR SKAT		818.246	-267.198
Skat af årets resultat.....	3	-164.016	68.925
ÅRETS RESULTAT		654.230	-198.273
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		554.230	-298.273
I ALT		654.230	-198.273

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme.....		23.950.000	23.970.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.950.000	23.970.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.950.000	23.970.000
Tilgodehavender hos lejere.....		1.295	13.547
Andre tilgodehavender.....		90.825	5
Tilgodehavender.....		92.120	13.552
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		92.120	13.552
AKTIVER.....		24.042.120	23.983.552
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		9.405.082	8.850.852
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....		10.005.082	9.450.852
Hensættelse til udskudt skat.....		1.302.373	1.267.145
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.302.373	1.267.145
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.450.516	7.454.715
Huslejedepositum.....		317.700	328.200
Selskabsskat.....		115.788	59.950
Afledte finansielle instrumenter.....	5	24.032	23.589
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.908.036	7.866.454
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.003.000	997.000
Gæld til pengeinstitutter.....		529.362	822.262
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		42.100	107.320
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		114.649	98.161
Selskabsskat.....		57.530	55.000
Anden gæld.....		4.066.722	3.294.369
Periodeafgrænsningsposter.....		13.266	24.989
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.826.629	5.399.101
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		12.734.665	13.265.555
PASSIVER.....		24.042.120	23.983.552
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	500.000	8.850.852	100.000	9.450.852
Forslag til resultatdisponering.....		554.230	100.000	654.230
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-100.000	-100.000
Egenkapital 30. juni 2024.....	500.000	9.405.082	100.000	10.005.082

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	23.144	22.263	
Pensioner.....	299	342	
	23.443	22.605	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	-443	128.078	
	-443	128.078	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	128.788	59.950	
Regulering af udskudt skat.....	35.228	-128.875	
	164.016	-68.925	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2023.....		20.953.291	
Kostpris 30. juni 2024.....		20.953.291	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2023.....		3.016.709	
Årets værdireguleringer.....		-20.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2024.....		2.996.709	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		23.950.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.	Haderslev	Vojens	Kolding
Dagsværdi 30. juni 2024.....	13.280.000	5.500.000	5.170.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	610.000	-890.000	260.000

NOTER**Note****Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

4

Haderslev

Ejendommene i Haderslev består af 5 udlejningejendomme. Ejendommene, Sønderbro 29 (anskaffet 1997) og Sønderbro 31 (anskaffet 2020), samt Årø Sundvej 3 (anskaffet 1984), Årø Sundvej 5 (anskaffet 1981) og Årø Sundvej 9 (anskaffet 2019). Ejendommene på Sønderbro er blandet bolig og erhverv, Årø Sundvej 3 og 5 er rene boligejendomme, mens Årø Sundvej 9 er ren erhverv.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 913 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 211 tkr.

Ved beregning af erhvervsdel er anvendt et afkast på 8,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Ved beregning af boligdelen er anvendt et afkast på 6,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Haderslev.

Vojens

Ejendommene i Vojens består af 2 udlejningejendomme. Ejendommene Søndergade 11A (anskaffet 2005) og Elmegade 9-15 (anskaffet 1977). Ejendommene er blandet bolig og kontor og retail.

Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 485 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 139 tkr.

Ved beregning af kontor er anvendt et afkast på 8,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Ved beregning af retail er anvendt et afkast på 9,00%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Ved beregning af boligdelen er anvendt et afkast på 8,50%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Vojens.

Kolding

Består af 1 udlejningsejendom. Ejendommen Grønnegade 9 (anskaffet 1998). Ejendommen er en boligejendom.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende år vurderes at udgøre 302 tkr. for

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 65 tkr.

Ved beregning af boligdelen er anvendt et afkast på 5,75%, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed m.v.

Afkastkravene svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Kolding.

Ændring i det samlede lejeniveau eller afkastkrav

Ved en ændring i lejeniveauet på +/- 10% eller en ændring i afkastkrav på +/- 0,5% vil værdiansættelsen ligge mellem 20.972 tkr. og 26.926 tkr.

Afledte finansielle instrumenter

5

Selskabet har valgt at indregne renteswaps som spekulation. Renteswappene er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 3,86% og 4,89%. Renteswappene udløber i december 2025 og december 2027.

Dagsværdien på aftaler om renteswaps er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på bases af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappene.

Langfristede gældsforpligtelser

6

kr.	30/6 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.453.516	1.003.000	3.386.000	8.451.715
Huslejedepositum.....	317.700	0	0	328.200
Selskabsskat.....	115.788	0	0	59.950
Afledte finansielle instrumenter.....	24.032	0	0	23.589
	7.911.036	1.003.000	3.386.000	8.863.454

Eventualposter mv.

7

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.454 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 22.680 tkr.

Ejerpantebreve på nom. 900 tkr. med pant i ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 10.570 tkr.

Der er i en ejendom tinglyst to indeksslån på oprindelig nom. 522 tkr. til byfornyelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for f.J. Invest A/S for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

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

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.