



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 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 12. december 2023

Finn Dute Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

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 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Marianne Elsborg Ibsen, formand Lars Elsborg Jørgensen Finn Dute Jørgensen
Direktion	Finn Dute Jørgensen
Revision	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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Det indstilles på generalforsamlingen at årsregnskabet for 1. juli 2023 - 30. juni 2024 ikke skal revideres. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at unklade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 12. december 2023

Direktion:

Finn Dute Jørgensen

Bestyrelse:

Marianne Elsborg Ibsen
Formand

Lars Elsborg Jørgensen

Finn Dute Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i f.J. Invest A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for f.J. Invest A/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 for 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.

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Haderslev, den 12. december 2023

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		842.192	525.422
Personaleomkostninger.....	1	-22.605	-20.473
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-782.572	47.734
DRIFTSRESULTAT		37.015	552.683
Andre finansielle indtægter.....	2	128.078	233.425
Andre finansielle omkostninger.....		-432.291	-420.141
RESULTAT FØR SKAT		-267.198	365.967
Skat af årets resultat.....	3	68.925	-103.735
ÅRETS RESULTAT		-198.273	262.232
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
Overført resultat.....		-298.273	162.232
I ALT		-198.273	262.232

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		23.970.000	24.370.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	23.970.000	24.370.000
ANLÆGSAKTIVER.....		23.970.000	24.370.000
Tilgodehavender hos lejere.....		13.547	14.239
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	50.000
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	0	9.221
Andre tilgodehavender.....		5	0
Tilgodehavender.....		13.552	73.460
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		13.552	73.460
AKTIVER.....		23.983.552	24.443.460
PASSIVER			
Aktiekapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		8.850.852	9.149.125
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	100.000
EGENKAPITAL.....		9.450.852	9.749.125
Hensættelse til udskudt skat.....		1.267.145	1.396.020
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.267.145	1.396.020
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.454.715	8.438.156
Huslejedepositum.....		328.200	263.900
Selskabsskat.....		59.950	0
Afledte finansielle instrumenter.....	6	23.589	149.774
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	7.866.454	8.851.830
Gæld til realkreditinstitutter.....		997.000	1.037.000
Gæld til pengeinstitutter.....		822.262	960.594
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		107.320	65.045
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		98.161	0
Selskabsskat.....		55.000	55.000
Anden gæld.....		3.294.369	2.311.226
Periodeafgrænsningsposter.....		24.989	17.620
Kortfristede gældsforpligtelser.....		5.399.101	4.446.485
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.265.555	13.298.315
PASSIVER.....		23.983.552	24.443.460
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	500.000	9.149.125	100.000	9.749.125
Forslag til resultatdisponering.....		-298.273	100.000	-198.273
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte.....			-100.000	-100.000
Egenkapital 30. juni 2023.....	500.000	8.850.852	100.000	9.450.852

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	22.263	19.508	
Pensioner.....	342	274	
Andre omkostninger til social sikring.....	0	691	
	22.605	20.473	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	128.078	233.425	
	128.078	233.425	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	59.950	55.000	
Regulering af udskudt skat.....	-128.875	48.735	
	-68.925	103.735	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2022.....		20.570.719	
Tilgang.....		382.572	
Kostpris 30. juni 2023.....		20.953.291	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2022.....		3.799.281	
Årets værdireguleringer.....		-782.572	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2023.....		3.016.709	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		23.970.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Haderslev	Vojens	Kolding
Dagsværdi 30. juni 2023.....	12.670.000	6.390.000	4.910.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-840.000	-70.000	127.428

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 822 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 247 tkr.

Ved beregning af erhvervsdel er anvendt et afkast på 7,75%, 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 6,5%, 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 538 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 8,5%, 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 8,75%, 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 8,25%, 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 282 tkr. for

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 74 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, ejendomstypen, 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 20.886 tkr. og 27.039 tkr.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

5

Der er sket indbetaling af tilgodehavendet i regnskabsåret.

Afledte finansielle instrumenter

6

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.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Udløb 2025	Udløb 2027
Dagsværdi 30. juni 2023:		
Aktiver	225	0
Forpligtelser.....	0	3.394
	225	3.394
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	54.190	92.414

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	8.451.715	997.000	3.428.000	9.475.156
Huslejedepositum.....	328.200	0	0	263.900
Selskabsskat.....	59.950	0	0	0
Afledte finansielle instrumenter.....	23.589	0	0	149.774
	8.863.454	997.000	3.428.000	9.888.830

NOTER

	Note
Eventualposter mv.	8
Ingen.	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.452 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 22.720 tkr.	
Ejerpantebreve på nom. 900 tkr. med pant i ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 10.810 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 2022/23 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 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 acontoskatte.

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.