

---

# J & F EJENDOMSSELSKAB ApS

**CVR-nr.: 10176670**

Jægersborg Alle 29B 4  
2920 Charlottenlund

Årsrapport  
1. maj 2023 - 30. april 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**28/10/2024**

---

**Nils Stadeager**  
**Dirigent**

---



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** J & F EJENDOMSSELSKAB ApS  
Jægersborg Alle 29B 4  
2920 Charlottenlund

CVR-nr.: 10176670  
Regnskabsår: 01/05/2023 - 30/04/2024

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2023 - 30. april 2024 for J & F EJENDOMSELSKAB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Charlottenlund, den 23/10/2024

## Direktion

Nils Rolf Stadeager

## Bestyrelse

Jørgen Marsted-Mortensen

Cai Schat Behrend

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet har bestået i udlejning af ejendomme.

## Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke vurderingen af årsregnskabet væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

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 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**

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til årsregnskabet udløb.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger medgået til erhvervelsen af lejeindtægten samt omkostninger til administration m.v.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter øvrige personaleomkostninger.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster / tab på gæld.

#### **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.

#### **Balancen**

**Materielle anlægsaktiver**

Ved første indregning måles investeringsejendomme til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi. Dagsværdien er udtryk for ejendommens salgsværdi på sammenlignelige ejendomme på et velfungerende marked. Hvis der ikke eksisterer et sammenligneligt marked, opgøres ejendommens dagsværdi ved hjælp af relevant kapitalværdi/afkastbaseret model. Efterfølgende værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Maskiner, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. 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 vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år
---	--------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Der afskrives ikke på investeringejendommen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

**Skyldig 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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. 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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. maj 2023 - 30. apr. 2024

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>233.695</b>	<b>208.461</b>
Personaleomkostninger			-4.117
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>233.695</b>	<b>204.344</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	8.652.400	
Andre finansielle indtægter		29	
Øvrige finansielle omkostninger		-3.221	-3.189
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>8.882.903</b>	<b>201.155</b>
Skat af årets resultat		-2.022.417	-44.242
<b>Årets resultat</b>		<b>6.860.486</b>	<b>156.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		6.748.872	
Overført resultat		111.614	156.913
<b>I alt</b>		<b>6.860.486</b>	<b>156.913</b>

## Balance 30. april 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		14.172.400	5.520.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		400	400
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.172.800</b>	<b>5.520.400</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>14.172.800</b>	<b>5.520.400</b>
Tilgodehavende skat			0
<b>Tilgodehavender i alt</b>			<b>0</b>
Likvide beholdninger		366.464	210.709
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>366.464</b>	<b>210.709</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>14.539.264</b>	<b>5.731.109</b>

## Balance 30. april 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		200.000	200.000
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver		9.553.079	2.804.207
Overført resultat		1.848.830	1.737.194
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>11.601.909</b>	<b>4.741.401</b>
Hensættelse til udskudt skat		2.694.458	722.717
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>2.694.458</b>	<b>722.717</b>
Gæld til realkreditinstitutter			0
Deposita		72.190	72.190
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>72.190</b>	<b>100.224</b>
Gæld til realkreditinstitutter			93.448
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	5.000
Skyldig selskabsskat		117.673	67.019
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		28.034	28.034
Periodeafgrænsningsposter			1.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>170.707</b>	<b>166.767</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>242.897</b>	<b>266.991</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>14.539.264</b>	<b>5.731.109</b>

# Noter

## 1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Ejendomme er optaget til seneste ejendomsvurdering idet selskabets ledelse vurderer at disse kan anses som udtryk for dagsværdien.

Årets opskrivning påvirker årets resultat positivt med tkr. 8.652 (22/23: tkr. 0) fratrukket udskudt skat tkr. 1.903 (22/23: tkr. 0) ialt tkr. 6.749 (22/23: tkr. 0), der er overført til andre reserver under egenkapitalen.

## 2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2023/24</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0