

F.J. INVEST A/S
SØNDERBRO 31, 6100 HADERSLEV
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2021 - 30. JUNI 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 22. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022	
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 2021 - 30. juni 2022
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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. december 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 22. december 2022

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	2021/22 kr.	2020/21 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		525.422	728.107
Personaleomkostninger.....	1	-20.473	-28.825
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		47.734	-481.542
DRIFTSRESULTAT		552.683	217.740
Andre finansielle indtægter.....	2	233.425	160.450
Andre finansielle omkostninger.....		-420.141	-370.211
RESULTAT FØR SKAT		365.967	7.979
Skat af årets resultat.....	3	-103.735	3.636
ÅRETS RESULTAT		262.232	11.615
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
Overført resultat.....		162.232	11.615
I ALT		262.232	11.615

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		24.370.000	23.980.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	24.370.000	23.980.000
ANLÆGSAKTIVER.....		24.370.000	23.980.000
Tilgodehavender hos lejere.....		14.239	2.795
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		50.000	9.838
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	5	9.221	0
Tilgodehavender.....		73.460	12.633
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		73.460	12.633
AKTIVER.....		24.443.460	23.992.633
PASSIVER			
Selskabskapital.....		500.000	500.000
Overført resultat.....		9.149.125	8.986.892
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
EGENKAPITAL.....		9.749.125	9.486.892
Hensættelse til udskudt skat.....		1.396.020	1.347.285
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.396.020	1.347.285
Gæld til realkreditinstitutter.....		8.438.156	7.643.580
Huslejedepositum.....		263.900	299.500
Selskabsskat.....		0	55.031
Afledte finansielle instrumenter.....	6	149.774	381.267
Langfristede gældsforpligtelser.....	7	8.851.830	8.379.378
Prioritetsgæld.....		1.037.000	995.000
Gæld til pengeinstitutter.....		960.594	254.654
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		65.045	61.155
Selskabsskat.....		55.000	125.495
Anden gæld.....		2.311.226	3.337.324
Periodeafgrænsningsposter.....		17.620	5.450
Kortfristede gældsforpligtelser.....		4.446.485	4.779.078
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		13.298.315	13.158.456
PASSIVER.....		24.443.460	23.992.633
Eventualposter mv.....	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2021.....	500.000	8.986.893	0	9.486.893
Forslag til resultatdisponering.....		162.232	100.000	262.232
Egenkapital 30. juni 2022.....	500.000	9.149.125	100.000	9.749.125

NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager	19.508	27.898	
Pensioner.....	274	425	
Andre omkostninger til social sikring.....	691	502	
	20.473	28.825	
Andre finansielle indtægter			2
Finansielle indtægter i øvrigt.....	233.425	160.450	
	233.425	160.450	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	55.000	55.031	
Regulering af udskudt skat.....	48.735	-58.667	
	103.735	-3.636	
Materielle anlægsaktiver			4
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. juli 2021.....		20.228.453	
Tilgang		342.266	
Kostpris 30. juni 2022		20.570.719	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2021.....		3.751.547	
Årets værdireguleringer.....		47.734	
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2022.....		3.799.281	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022.....		24.370.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Haderslev	Vojens	Kolding
Dagsværdi 30. juni 2022.....	13.510.000	6.460.000	4.400.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	140.000	-170.000	77.734

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 Årøundvej 3 (anskaffet 1984), Årøundvej 5 (anskaffet 1981) og Årøundvej 9 (anskaffet 2019). Ejendommene på Sønderbro er blandet bolig og erhverv, Årøundvej 3 og 5 er rene boligejendomme, mens Årøundvej 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 228 tkr.

Ved beregning af erhvervsdel er anvendt et afkast på 7,5%, 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 6,0%, 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 516 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 123 tkr.

Ved beregning af kontor 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.

Ved beregning af retail 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.

Ved beregning af boligdelen 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.

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 231 tkr. for

NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 45 tkr.

Ved beregning af boligdelen er anvendt et afkast på 5,25%, 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 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 21.009 tkr. og 26.861 tkr.

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse

5

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere med 9 tkr. Tilgodehavendet er opstået i året. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, p.t. svarende til 9,55%. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet.

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 basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappene.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Udløb 2025	Udløb 2027
Dagsværdi 30. juni 2022:		
Forpligtelser.....	53.966	95.808
	53.966	95.808
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	105.418	126.076

Langfristede gældsforpligtelser

7

	30/6 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.475.156	1.037.000	4.076.000	8.638.580
Huslejedepositum.....	263.900	0	0	299.500
Selskabsskat.....	0	0	0	55.031
Afledte finansielle instrumenter.....	149.774	0	0	381.267
	9.888.830	1.037.000	4.076.000	9.374.378

NOTER**Note****Eventualposter mv.****8**

Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.475 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 23.110 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 11.850 tkr.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for f.J. Invest A/S for 2021/22 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 fratrasket 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

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

Investeringssejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 salgsomkostninger 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.