

f.J. Invest A/S

Sønderbro 31, 6100 Haderslev
CVR-nr. 81 76 80 13

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 24. november 2025

Finn Dute Jørgensen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nordhavnsvej 12, 1. sal
DK-6100 Haderslev
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-15

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

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 2024 - 30. juni 2025
Bestyrelse	Marianne Elsborg Ibsen, formand Lars Elsborg Jørgensen Finn Dute Jørgensen
Direktion	Finn Dute Jørgensen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 24. november 2025

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 2024 - 30. juni 2025 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 24. november 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.269.088	1.376.718
Personaleomkostninger	1	-22.771	-23.443
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-323.912	-20.000
Driftsresultat		922.405	1.333.275
Andre finansielle indtægter	2	1.968	-443
Andre finansielle omkostninger		-474.699	-514.586
Resultat før skat		449.674	818.246
Skat af årets resultat	3	-90.363	-164.016
Årets resultat		359.311	654.230
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Overført resultat		259.311	554.230
I alt		359.311	654.230

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		23.880.000	23.950.000
Materielle anlægsaktiver	4	23.880.000	23.950.000
Anlægsaktiver		23.880.000	23.950.000
<hr/>			
Tilgodehavender hos lejere		40.026	1.295
Andre tilgodehavender		0	90.825
Tilgodehavender		40.026	92.120
Omsætningsaktiver		40.026	92.120
<hr/>			
Aktiver		23.920.026	24.042.120

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		9.664.393	9.405.082
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	100.000
Egenkapital		10.264.393	10.005.082
Hensættelse til udskudt skat		1.276.686	1.302.373
Hensatte forpligtelser		1.276.686	1.302.373
Gæld til realkreditinstitutter		5.491.735	6.450.516
Huslejedepositum		353.100	317.700
Selskabsskat		102.050	115.788
Afledte finansielle instrumenter	5	22.079	24.032
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.968.964	6.908.036
Gæld til realkreditinstitutter		934.000	1.003.000
Gæld til pengeinstitutter		429.523	529.362
Leverandører af varer og tjenesteydelser		42.100	42.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1	114.649
Selskabsskat		4.210	57.530
Anden gæld		4.986.885	4.066.722
Periodeafgrænsningsposter		13.264	13.266
Kortfristede gældsforpligtelser		6.409.983	5.826.629
Gældsforpligtelser		12.378.947	12.734.665
Passiver		23.920.026	24.042.120

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	500.000	9.405.082	100.000	10.005.082
Forslag til resultatdisponering		259.311	100.000	359.311
Transaktioner med ejere				
Ordinært udbytte			-100.000	-100.000
Egenkapital 30. juni 2025	500.000	9.664.393	100.000	10.264.393

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	22.510	23.144
Pensioner	261	299
	22.771	23.443

2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	1.968	-443
	1.968	-443

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	116.050	128.788
Regulering af udskudt skat	-25.687	35.228
	90.363	164.016

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. juli 2024		20.953.291
Tilgang		253.912
Kostpris 30. juni 2025		21.207.203
Værdireguleringer til dagsværdi 1. juli 2024		2.996.709
Årets værdireguleringer		-323.912
Værdireguleringer til dagsværdi 30. juni 2025		2.672.797
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		23.880.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Haderstev	Vojens	Kolding
Dagsværdi 30. juni 2025	13.260.000	5.330.000	5.220.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-10.000	-130.000	50.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Haderslev

Ejendommene i Haderslev består af 5 udlejningejendomme. Ejendommene, Sønderbro 29 (anskaffet 2000) og Sønderbro 31 (anskaffet 1997), 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 871 tkr. samlet set for de fem ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 257 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 6,5%, 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 452 tkr. samlet set for de to ejendomme, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 179 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 8,25%, 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 300 tkr. for ejendommen, hvilket bygger på årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 68 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 20.716 tkr. og 26.773 tkr.

Noter

5 | Afledte finansielle instrumenter

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.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/6 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.425.735	934.000	2.970.000	7.453.516
Huslejedepositum	353.100	0	0	317.700
Selskabsskat	102.050	0	0	115.788
Afledte finansielle instrumenter	22.079	0	0	24.032
	6.902.964	934.000	2.970.000	7.911.036

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.426 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 22.540 tkr.

Ejerpantebreve på nom. 900 tkr. med pant i ejendomme er stillet til sikkerhed for gæld til pengeinstitut. Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 10.570 tkr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for f.J. Invest A/S for 2024/25 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

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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