



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

JFJ EJENDOMSINVEST ODENSE APS

C/O MALENE MENGERS HOVESEN, SKOVVÆNGET 42, SKOVVÆNGET 42, 5792 ÅRSLEV

ÅRSRAPPORT

1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 4. oktober 2024**

Karina Jensen

CVR-NR. 34 35 10 74

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
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JFJ Ejendomsinvest Odense ApS c/o Malene Mengers Hovesen, Skovvænget 42 Skovvænget 42 5792 Årslev
	CVR-nr.: 34 35 10 74 Stiftet: 20. februar 2012 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. juli 2023 - 30. juni 2024
Direktion	Malene Mengers Hovesen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nordhavnsvej 12, 1. sal 6100 Haderslev

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 30. september 2024

Direktion:

Malene Mengers Hovesen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i JFJ Ejendomsinvest Odense ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS 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 30. september 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Alex Sartor Thomsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34472

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, opførelse af byggerier og hermed beslægtet virksomhed.

Koncernintern fusion

Selskabet er med virkning fra 01.07.2023 fusioneret med dattervirksomhed, hvor Selskabet er fortsættende selskab. Selskabet har valgt sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser. Der er således foretaget korrektion af sammenligningstallene.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i tidligere år investeret i et jordareal, der er overført til byzone og udstykket til parcelhusgrunde. Udstykningen af jordarelaet er færdiggjort og der er etableret grundejerforening.

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.
BRUTTOTAB		-149.326	-266.494
Af- og nedskrivninger.....		-12.052	0
DRIFTSRESULTAT		-161.378	-266.494
Andre finansielle indtægter.....	1	343.294	131.334
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.963	-12.097
RESULTAT FØR SKAT		178.953	-147.257
Skat af årets resultat.....	3	0	-36.714
ÅRETS RESULTAT		178.953	-183.971
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		178.953	-183.971
I ALT		178.953	-183.971

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		2.317.180	0
Materielle anlægsaktiver.....	4	2.317.180	0
ANLÆGSAKTIVER.....		2.317.180	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		30.000	0
Andre tilgodehavender.....		13.910	61.720
Tilgodehavende selskabsskat.....		51.724	67.882
Tilgodehavender.....	5	95.634	129.602
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	6	920.502	610.724
Værdipapirer og kapitalandele.....		920.502	610.724
Likvider.....		674.055	3.083.028
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.690.191	3.823.354
AKTIVER.....		4.007.371	3.823.354
PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		3.882.300	3.703.347
EGENKAPITAL.....		3.962.300	3.783.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.001	40.001
Anden gæld.....		25.070	6
Kortfristede gældsforpligtelser.....		45.071	40.007
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		45.071	40.007
PASSIVER.....		4.007.371	3.823.354
Medarbejderforhold	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2023.....	80.000	3.703.347	3.783.347
Forslag til resultatdisponering.....		178.953	178.953
Egenkapital 30. juni 2024.....	80.000	3.882.300	3.962.300

NOTER

	2023/24 kr.	2022/23 kr.	Note
Andre finansielle indtægter			1
Finansielle indtægter i øvrigt.....	343.294	131.334	
	343.294	131.334	
Andre finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	2.963	12.097	
	2.963	12.097	
Skat af årets resultat			3
Regulering af udskudt skat.....	0	36.714	
	0	36.714	
Materielle anlægsaktiver			4
kr.		Grunde og bygninger	
Tilgang.....		2.329.232	
Kostpris 30. juni 2024.....		2.329.232	
Årets afskrivninger.....		12.052	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2024.....		12.052	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2024.....		2.317.180	
	2024 kr.	2023 kr.	
Tilgodehavender med forfald senere end et år			5
Tilgodehavende selskabsskat.....	1.894	49.830	
	1.894	49.830	
Andre værdipapirer og kapitalandele			6
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Danske værdipapirer	
Dagsværdi 30. juni 2024.....		920.502	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		309.778	
Medarbejderforhold			7
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2	

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS 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.

Selskabet er med virkning fra 01.07.2023 fusioneret med dattervirksomhed, hvor Selskabet er fortsættende selskab. Selskabet har valgt sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i regnskabet og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser. Der er således foretaget korrektion af sammenligningstallene.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Nettoomsætning ved salg af byggemodnegrunde og huse indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer og forpligtelser 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	30 år	50 %

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.