

# JFJ Ejendomsinvest Odense ApS

c/o Malene Mengers Hovesen, Skovvænget 42, 5792 Årslev  
CVR-nr. 34 35 10 74

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. oktober 2025

---

Karina Jensen

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 'B'.

# Indholdsfortegnelse

<b>Selskabsoplysninger</b>	
<a href="#">Selskabsoplysninger</a>	3
<b>Erklæringer</b>	
<a href="#">Ledelsespåtegning</a>	4
<a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a>	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
<a href="#">Ledelsesberetning</a>	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025</b>	
<a href="#">Resultatopgørelse</a>	7
<a href="#">Balance</a>	8
<a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>	9
<a href="#">Noter</a>	10-11
<a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>	12-14

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** JFJ Ejendomsinvest Odense ApS  
c/o Malene Mengers Hovesen  
Skovvænget 42  
5792 Årsløv

CVR-nr.: 34 35 10 74  
Stiftet: 20. februar 2012  
Kommune: Faaborg-Midtfyn  
Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Direktion** Malene Mengers Hovesen  
Karina Jensen

**Revisor** BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nordhavnsvej 12, 1. sal  
6100 Haderslev

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS.

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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Årslev, den 3. oktober 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Malene Mengers Hovesen

\_\_\_\_\_  
Karina Jensen

# 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 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 3. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

## **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	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>68.862</b>	<b>-149.326</b>
Af- og nedskrivninger		-36.249	-12.052
<b>Driftsresultat</b>		<b>32.613</b>	<b>-161.378</b>
Andre finansielle indtægter	1	12.019	343.294
Andre finansielle omkostninger	2	-291.040	-2.963
<b>Resultat før skat</b>		<b>-246.408</b>	<b>178.953</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-246.408</b>	<b>178.953</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-246.408	178.953
<b>I alt</b>		<b>-246.408</b>	<b>178.953</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		2.284.298	2.317.180
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>2.284.298</b>	<b>2.317.180</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.284.298</b>	<b>2.317.180</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	30.000
Andre tilgodehavender		0	13.910
Tilgodehavende selskabsskat		4.016	51.724
<b>Tilgodehavender</b>	<b>4</b>	<b>4.016</b>	<b>95.634</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	629.302	920.502
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>629.302</b>	<b>920.502</b>
Likvider		851.436	674.055
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.484.754</b>	<b>1.690.191</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.769.052</b>	<b>4.007.371</b>

### Passiver

Anpartskapital		80.000	80.000
Overført resultat		3.635.892	3.882.300
<b>Egenkapital</b>		<b>3.715.892</b>	<b>3.962.300</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		19.999	20.001
Anden gæld		33.161	25.070
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.160</b>	<b>45.071</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>53.160</b>	<b>45.071</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.769.052</b>	<b>4.007.371</b>

Medarbejderforhold 6

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	3.882.300	3.962.300
Forslag til resultatdisponering		-246.408	-246.408
<b>Egenkapital 30. juni 2025</b>	<b>80.000</b>	<b>3.635.892</b>	<b>3.715.892</b>

## Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter i øvrigt	12.019	343.294
	<b>12.019</b>	<b>343.294</b>

<b>2   Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger i øvrigt	291.040	2.963
	<b>291.040</b>	<b>2.963</b>

<b>3   Materielle anlægsaktiver</b>		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli 2024		2.329.232
Tilgang		3.367
Kostpris 30. juni 2025		<b>2.332.599</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024		12.052
Årets afskrivninger		36.249
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025		<b>48.301</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025</b>		<b>2.284.298</b>

	2025 kr.	2024 kr.
<b>4   Tilgodehavender med forfald senere end et år</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	2.123	1.894
	<b>2.123</b>	<b>1.894</b>

### 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.		Danske værdipapirer
Dagsværdi 30. juni 2025		629.302
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen		-291.200

## Noter

	2024/25	2023/24
<b>6   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JFJ Ejendomsinvest Odense ApS 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

#### 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### 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 med fradrag af afhændelsesomkostninger. 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 diskonteringsrenten 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.