

J. R. INVEST. SVENDBORG ApS

c/o Jan Ruberg, Østergade 31, 5600 Faaborg
CVR-nr. 12 14 14 75

Årsrapport 2024/25

1. juli - 30. juni
3. Regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. oktober 2025

Jan Ruberg

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00
Svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is displayed in white text on a red triangular background. The letters 'BDO' are bold and sans-serif, with a vertical bar to the left of the 'B'.

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	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	J. R. INVEST. SVENDBORG ApS c/o Jan Ruberg Østergade 31 5600 Faaborg
	Telefon: 28 18 34 36 E-mail: jan@jrinvest.dk
	CVR-nr.: 12 14 14 75 Stiftet: 9. maj 1988 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Direktion	Jan Ruberg
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse Tinghusgade 22 5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for J. R. INVEST. SVENDBORG 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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.

Faaborg, den 7. oktober 2025

Direktion:

Jan Ruberg

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i J. R. INVEST. SVENDBORG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. R. INVEST. SVENDBORG 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.

Svendborg, den 7. oktober 2025

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Brian Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne41313

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er ejendomsudlejning.

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.
Bruttotab		-39.625	44.910
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-30.356	-26.559
Driftsresultat		-69.981	18.351
Andre finansielle omkostninger		-62.088	-47.423
Resultat før skat		-132.069	-29.072
Skat af årets resultat	2	28.703	6.251
Årets resultat		-103.366	-22.821
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-103.366	-22.821
I alt		-103.366	-22.821

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		2.440.508	2.303.992
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		96.409	0
Materielle anlægsaktiver	3	2.536.917	2.303.992
Anlægsaktiver		2.536.917	2.303.992
Udskudte skatteaktiver		57.666	28.962
Andre tilgodehavender		56.339	0
Tilgodehavender		114.005	28.962
Likvide beholdninger		38.976	1.531
Omsætningsaktiver		152.981	30.493
Aktiver		2.689.898	2.334.485

Passiver

Anpartskapital		200.000	200.000
Overført resultat		519.743	623.109
Egenkapital		719.743	823.109
Gæld til realkreditinstitutter		664.841	683.054
Langfristede gældsforpligtelser	4	664.841	683.054
Gæld til realkreditinstitutter		18.862	14.936
Leverandører af varer og tjenesteydelser		75.386	24.999
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.211.066	764.387
Deposita		0	24.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.305.314	828.322
Gældsforpligtelser		1.970.155	1.511.376
Passiver		2.689.898	2.334.485

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

5

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2024	200.000	623.109	823.109
Forslag til resultatdisponering		-103.366	-103.366
Egenkapital 30. juni 2025	200.000	519.743	719.743

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

2 Skat af årets resultat		
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	145
Regulering af udskudt skat	-28.703	-6.396
	-28.703	-6.251

3 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. juli 2024	2.330.551	0
Tilgang	166.872	96.409
Kostpris 30. juni 2025	2.497.423	96.409
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	26.559	0
Årets afskrivninger	30.356	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	56.915	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	2.440.508	96.409

4 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	683.703	18.862	617.138	697.990
	683.703	18.862	617.138	697.990

5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Eventualaktiver
Ingen.

Eventualforpligtelser
Ingen.

Noter

6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 703, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på 30. juni 2025 udgør TDKK 2.441.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. R. INVEST. SVENDBORG 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	15-40 år	0-50 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0-5 år	0-30 %

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.

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 diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 lånoptagelse 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.