

J. R. INVEST. SVENDBORG APS
C/O JAN RUBERG, ØSTERGADE 31, 5600 FAABORG
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 24. november 2023

Jan Ruberg

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J. R. INVEST. SVENDBORG ApS c/o Jan Ruberg, Østergade 31 5600 Faaborg
	CVR-nr.: 12 14 14 75 Stiftet: 9. maj 1988 Kommune: Faaborg-Midtfyn Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Direktion	Jan Ruberg
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab 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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 23. november 2023

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 2022 - 30. juni 2023 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 23. november 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
BRUTTOTAB.....		-88.349	-134.067
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-455.000
DRIFTSRESULTAT.....		-88.349	-589.067
Andre finansielle indtægter.....		0	79.899
Andre finansielle omkostninger.....		-14.228	-21.094
RESULTAT FØR SKAT.....		-102.577	-530.262
Skat af årets resultat.....	2	22.567	166.826
ÅRETS RESULTAT.....		-80.010	-363.436
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-80.010	-363.436
I ALT.....		-80.010	-363.436

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		2.178.694	0
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.178.694	0
ANLÆGSAKTIVER.....		2.178.694	0
Udskudte skatteaktiver.....		22.567	0
Tilgodehavender.....		22.567	0
Likvide beholdninger.....		36.797	1.128.822
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		59.364	1.128.822
AKTIVER.....		2.238.058	1.128.822

BALANCE 30. JUNI

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Selskabskapital.....		200.000	200.000
Overført resultat.....		645.930	725.940
EGENKAPITAL.....		845.930	925.940
Gæld til realkreditinstitutter.....		695.256	0
Selskabsskat.....		0	139.634
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	695.256	139.634
Gæld til realkreditinstitutter.....		14.598	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		49.000	25.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		633.274	38.248
Kortfristede gældsforpligtelser.....		696.872	63.248
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.392.128	202.882
PASSIVER.....		2.238.058	1.128.822
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022.....	200.000	725.940	925.940
Forslag til resultatdisponering.....		-80.010	-80.010
Egenkapital 30. juni 2023.....	200.000	645.930	845.930

NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	139.634		
Regulering af udskudt skat.....	-22.567	-306.460		
	-22.567	-166.826		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Investerings- ejendomme		
Tilgang.....		2.178.694		
Kostpris 30. juni 2023.....		2.178.694		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023.....		2.178.694		
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:				
		Beboelse		
Dagsværdi 30. juni 2023.....		2.178.694		
Dagsværdi for boligejendomme				
Boligejendommen består af en udlejningsejendom i Faaborg, som blev anskaffet i regnskabsåret. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.				
Ejendommen er anskaffet i regnskabsåret og har været under ombygning således at der på statustidspunktet ikke er påbegyndt fuld udlejning. Ejendommen er i henhold til anvendt regnskabspraksis optaget til kostpris ved første indregning.				
Investeringssejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi når der foreligger et driftsafkast for bygningen.				
Langfristede gældsforpligtelser			4	
	30/6 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/6 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	709.854	14.598	676.396	0
Selskabsskat.....	0	0	0	139.634
	709.854	14.598	676.396	139.634

NOTER**Note****Eventualposter mv.****5****Eventualforpligtelser**
Ingen.**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 745, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på 30. juni 2023 udgør TDKK 2.174.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J. R. INVEST. SVENDBORG ApS for 2022/23 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

Nettoomsætning

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

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 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

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

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investerings ejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.