

**JDI Ejendomme ApS  
Vesterlundvej 47  
7323 Give**

**CVR-nr. 28 86 73 44**

---

**Årsrapport for 2023**

---

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 5. juli 2024

---

Johan Dissing Elverskov  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	10
Balance pr. 31. december 2023	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JDI Ejendomme 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. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 5. juli 2024

### Direktion

Johan Dissing Elverskov

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i JDI Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for JDI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 5. juli 2024

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
CVR-nr. 32 67 64 21

Frank Lynge Jensen  
Registreret revisor  
mne10948

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JDI Ejendomme ApS  
Vesterlundvej 47  
7323 Give

CVR-nr.: 28 86 73 44

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Vejle

### Direktion

Johan Dissing Elverskov

### Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Godkendte revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36 C, 1 th.  
8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom samt udlejningsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 19.412, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 492.841.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDI Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de forfalder.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, renovation, el og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

### Selskabsskat 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 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>292.087</b>	<b>316.942</b>
Personaleomkostninger	1	-90.610	-15.116
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>201.477</b>	<b>301.826</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-97.355	-97.355
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>104.122</b>	<b>204.471</b>
Finansielle omkostninger	2	-87.620	-39.087
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.502</b>	<b>165.384</b>
Skat af årets resultat	3	2.910	-31.545
<b>Årets resultat</b>		<b>19.412</b>	<b>133.839</b>
Overført resultat		19.412	133.839
		<b>19.412</b>	<b>133.839</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.774.007	2.871.362
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.774.007</b>	<b>2.871.362</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.774.007</b>	<b>2.871.362</b>
Andre tilgodehavender		0	7.399
Udskudt skatteaktiv		313.788	285.842
<b>Tilgodehavender</b>		<b>313.788</b>	<b>293.241</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>21.740</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>335.528</b>	<b>293.241</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.109.535</b>	<b>3.164.603</b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		367.841	348.428
<b>Egenkapital</b>		<b>492.841</b>	<b>473.428</b>
Banker		713.813	717.443
Gæld til realkreditinstitutter		962.714	1.002.032
Deposita		92.100	92.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>1.768.627</b>	<b>1.811.575</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	78.300	118.289
Banker		0	7.437
Modtagne forudbetalinger fra kunder		15.500	7.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.750	13.750
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		730.649	683.035
Selskabsskat		3.270	43.453
Anden gæld		6.598	6.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>848.067</b>	<b>879.600</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.616.694</b>	<b>2.691.175</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.109.535</b>	<b>3.164.603</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	348.429	473.429
Årets resultat	0	19.412	19.412
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>367.841</b>	<b>492.841</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Lønninger	77.224	13.054		
Pensioner	12.193	2.062		
Andre omkostninger til social sikring	1.193	0		
	<b>90.610</b>	<b>15.116</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	0		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	87.620	39.087		
	<b>87.620</b>	<b>39.087</b>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets resultat	25.036	57.662		
Regulering af udskudt skat	-27.946	-27.908		
Rente- og procenttillæg	0	1.791		
	<b>-2.910</b>	<b>31.545</b>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. januar 2023	31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	772.443	743.813	30.000	580.000
Gæld til realkreditinstitutter	1.065.321	1.011.014	48.300	751.500
Deposita	92.100	92.100	0	0
	<b>1.929.864</b>	<b>1.846.927</b>	<b>78.300</b>	<b>1.331.500</b>
<b>5 Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.011, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.568.

Til sikkerhed for gæld til bank er der udstedt pantebrev stort t.kr. 1.100, hvor der er givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 1.206.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Johan Dissing Elverskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Johan Dissing Elverskov  
Direktør  
ID: 3d1f3c21-728a-4bc5-8344-15121005d56f  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2024 kl.: 10:36:43  
Underskrevet med MitID



## Johan Dissing Elverskov

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Johan Dissing Elverskov  
Dirigent  
ID: 3d1f3c21-728a-4bc5-8344-15121005d56f  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2024 kl.: 10:36:43  
Underskrevet med MitID



## Frank Lyng Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frank Lyng Jensen  
Registreret revisor  
På vegne af Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
ID: ea6b8007-0184-450f-a7c8-50178efc2ac9  
Tidspunkt for underskrift: 08-07-2024 kl.: 10:38:05  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 22e5cewsshT251935191

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).