

---

# ***JSD Holding 2006 ApS***

Kongefolden 52, 8660 Skanderborg

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 29 63 35 17

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 12/3 2024

Jakob Djernes  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	4
Balance 30. september	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JSD Holding 2006 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 12. marts 2024

## Direktion

Jakob Djernes  
direktør

Stig Djernes  
direktør

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JSD Holding 2006 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSD Holding 2006 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Holstebro, den 12. marts 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Vorret

statsautoriseret revisor

mne33256

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JSD Holding 2006 ApS Kongefolden 52 8660 Skanderborg  CVR-nr: 29 63 35 17 Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023 Hjemstedskommune: Skanderborg
<b>Direktion</b>	Jakob Djernes Stig Djernes
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hjaltesvej 16 7500 Holstebro
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Papirfabrikken 34 st. 8600 Silkeborg

## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>435.985</b>	<b>466.531</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		1.922.663	0
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>2.358.648</b>	<b>466.531</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-158.785
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.358.648</b>	<b>307.746</b>
Finansielle indtægter		638.042	0
Finansielle omkostninger	4	-311.634	-123.267
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.685.056</b>	<b>184.479</b>
Skat af årets resultat	5	-538.352	-92.925
<b>Årets resultat</b>		<b>2.146.704</b>	<b>91.554</b>

## Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	2.146.704	91.554
	<b>2.146.704</b>	<b>91.554</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		10.959.204	9.036.541
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>10.959.204</b>	<b>9.036.541</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.959.204</b>	<b>9.036.541</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		815	0
Andre tilgodehavender		73.595	39.376
<b>Tilgodehavender</b>		<b>74.410</b>	<b>39.376</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>740.016</b>	<b>593.612</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>814.426</b>	<b>632.988</b>
<b>Aktiver</b>		<b>11.773.630</b>	<b>9.669.529</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.274.370	127.666
<b>Egenkapital</b>		<b>2.399.370</b>	<b>252.666</b>
Hensættelse til udskudt skat		370.646	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>370.646</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.573.646	7.165.793
Selskabsskat		167.706	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>6.741.352</b>	<b>7.165.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	63.020	63.117
Modtagne forudbetalinger fra kunder		58.805	56.441
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.759	14.259
Gæld til associerede virksomheder		1.784.897	1.837.534
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		143.018	80.600
Selskabsskat	7	42.871	42.871
Deposita		146.892	140.898
Anden gæld		10.000	15.350
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.262.262</b>	<b>2.251.070</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.003.614</b>	<b>9.416.863</b>
<b>Passiver</b>		<b>11.773.630</b>	<b>9.669.529</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



# Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	127.666	252.666
Årets resultat	0	2.146.704	2.146.704
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>125.000</b>	<b>2.274.370</b>	<b>2.399.370</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter består af udlejning af ejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
<u>0</u>	<u>0</u>

## 3. Særlige poster

Kursgevinst ved indfrielse af realkreditlån

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK
<u>638.042</u>	<u>0</u>
<u><b>638.042</b></u>	<u><b>0</b></u>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger til associerede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK
53.926	18.253
<u>257.708</u>	<u>105.014</u>
<u><b>311.634</b></u>	<u><b>123.267</b></u>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

Årets udskudte skat

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK
167.706	42.871
<u>370.646</u>	<u>50.054</u>
<u><b>538.352</b></u>	<u><b>92.925</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	9.036.541
Kostpris 30. september	9.036.541
Værdireguleringer 1. oktober	0
Årets værdireguleringer	1.922.663
Værdireguleringer 30. september	1.922.663
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>10.959.204</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne, og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdien for ejendomme i Skanderborg er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	10.959.204
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.922.663
Budgetperiode	2023/24
Nettoleje	690.249
Afkastkrav	4,50%-5,00%

# Noter til årsregnskabet

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	6.321.565	6.913.325
Mellem 1 og 5 år	<u>252.081</u>	<u>252.468</u>
Langfristet del	6.573.646	7.165.793
Inden for 1 år	<u>63.020</u>	<u>63.117</u>
	<b><u>6.636.666</u></b>	<b><u>7.228.910</u></b>

### Selskabsskat

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	<u>167.706</u>	<u>0</u>
Langfristet del	167.706	0
Inden for 1 år	<u>42.871</u>	<u>42.871</u>
	<b><u>210.577</u></b>	<b><u>42.871</u></b>

<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
DKK	DKK

## 8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	10.959.204	9.036.541
---	------------	-----------

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JSD Holding 2006 ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis for indregning og måling af materielle anlægsaktiver fra kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger til dagsværdi over resultatopgørelsen.

Begrundelsen for ændringen i den anvendte regnskabspraksis er, at den nye anvendte regnskabspraksis giver et mere retvisende billede af virksomhedens økonomiske stilling end ved den hidtidige praksis, idet materielle anlægsaktiver indregnes og måles til dagsværdi over resultatopgørelsen.

Ændringen har medført en forhøjelse af ordinært resultat og årets resultat for indeværende år med DKK 2,1 mio. Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med DKK 2,1 mio. og den samlede balancesum med DKK 2,1 mio. Egenkapitalen er påvirket med DKK 2,1 mio.

Sammenligningstallene er ikke tilpasset, da det er vanskeligt at foretage en dagsværdiansættelse med tilbagevirkende kraft. Det skønnes dog, at indvirkningen på værdien i sammenligningsåret vil være begrænset, da ejendommene er erhvervet relativt fornyeligt.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes linært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Noter til årsregnskabet

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

# Noter til årsregnskabet

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.