

**JK Boligservice ApS**  
Lindvænget 51, 7560 Hjerm

**CVR-nr. 30 48 85 63**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. april 2024

---

Claus Ørts Jakobsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for JK Boligservice ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjerm, den 23. april 2024

### Direktion

Claus Ørts Jakobsen

### Bestyrelse

Claus Ørts Jakobsen

Lisbeth Ørts Jakobsen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejerne i JK Boligservice ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Boligservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 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 revisoreres 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 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.

Ikast, den 23. april 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Morten Broberg Lind

statsautoriseret revisor  
mne32735

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JK Boligservice ApS Lindevænget 51 7560 Hjern
	CVR-nr.: 30 48 85 63
	Stiftet: 28. marts 2007
	Hjemsted: Struer
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Claus Ørts Jakobsen Lisbeth Ørts Jakobsen
<b>Direktion</b>	Claus Ørts Jakobsen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Thy, Torvegade 2-4, 7600 Struer

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i boligudlejning.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 146 t.kr. mod 90 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9 t.kr. mod -1 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter selskabets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JK Boligservice ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>145.525</b>	<b>90.147</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-17.966	-17.966
<b>Driftsresultat</b>	<b>127.559</b>	<b>72.181</b>
Andre finansielle indtægter	9	0
Øvrige finansielle omkostninger	-103.590	-67.176
<b>Resultat før skat</b>	<b>23.978</b>	<b>5.005</b>
1 Skat af årets resultat	-14.564	-5.588
<b>Årets resultat</b>	<b>9.414</b>	<b>-583</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	9.414	0
Disponeret fra overført resultat	0	-583
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.414</b>	<b>-583</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2023	2022
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>2.052.662</u>	<u>2.070.628</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.052.662</u>	<u>2.070.628</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.052.662</b></u>	<u><b>2.070.628</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>2.412</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>2.412</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.354</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>7.354</b></u>	<u><b>2.412</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.060.016</b></u>	<u><b>2.073.040</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	315.295	305.880
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>440.295</u></b>	<b><u>430.880</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.397.438	1.001.777
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.397.438</u>	<u>1.001.777</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	41.351	47.243
Gæld til pengeinstitutter	0	230.018
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.750	3.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	111.068	67.374
Selskabsskat	6.564	0
4 Anden gæld	59.550	291.998
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>222.283</u>	<u>640.383</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.619.721</u></b>	<b><u>1.642.160</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>2.060.016</u></b>	<b><u>2.073.040</u></b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	306.463	431.463
Årets overførte overskud	0	-583	-583
Egenkapital 1. januar 2023	<u>125.000</u>	<u>305.880</u>	<u>430.880</u>
Årets overførte overskud	0	9.415	9.415
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>315.295</b></u>	<u><b>440.295</b></u>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	14.564	5.588
	<b>14.564</b>	<b>5.588</b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	2.240.485	2.240.485
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.240.485</b>	<b>2.240.485</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-169.857	-151.891
Årets afskrivninger	-17.966	-17.966
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-187.823</b>	<b>-169.857</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.052.662</b>	<b>2.070.628</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.438.789	1.049.020
Heraf forfalder inden for 1 år	-41.351	-47.243
	<b>1.397.438</b>	<b>1.001.777</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.265.048	821.712
<b>4. Anden gæld</b>		
Af anden gæld udgør gæld til tredjemand og deposita i alt 60 t.kr. mod 259 t.kr. sidste år.		
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.489 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.053 t.kr.		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 400 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 1.583 t.kr.		

## Noter

---

### 6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 440 kr., der ikke er afsat i balancen pr. 31. december 2023.

## Claus Ørts Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Ørts Jakobsen  
Direktør  
ID: fa919b00-bc48-4ab9-af09-c6ce172d5cb1  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 19:13:12  
Underskrevet med MitID



## Claus Ørts Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Ørts Jakobsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: fa919b00-bc48-4ab9-af09-c6ce172d5cb1  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 19:13:12  
Underskrevet med MitID



## Lisbeth Ørts Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Lisbeth Jakobsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 90e23919-8719-480c-993e-5ea21b5ec082  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 19:06:42  
Underskrevet med MitID



## Morten Broberg Lind

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Morten Broberg Lind  
Revisor  
ID: 89fc48d7-9ad8-4fe8-a228-51b3bc98d489  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 20:53:59  
Underskrevet med MitID



## Claus Ørts Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Ørts Jakobsen  
Dirigent  
ID: fa919b00-bc48-4ab9-af09-c6ce172d5cb1  
Tidspunkt for underskrift: 23-04-2024 kl.: 21:28:08  
Underskrevet med MitID

