



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JDK EJENDOMME APS**  
**MÅGEVEJ 10, 9500 HOBRO**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 13. marts 2023

---

Jørgen Dahl Kjeldsen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|  | Side  |
|--|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                                       |       |
| Selskabsoplysninger.....   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>   |       |
| Ledelsespåtegning.....   | 4     |
| Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger..... | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>   |       |
| Ledelsesberetning.....   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                      |       |
| Resultatopgørelse.....   | 7     |
| Balance.....   | 8     |
| Egenkapitalopgørelse.....  | 9     |
| Noter.....   | 10-12 |
| Anvendt regnskabspraksis.....                                    | 13-15 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | JDK Ejendomme ApS<br>Mågevej 10<br>9500 Hobro   |
|                      | CVR-nr.: 34 60 21 23<br>Stiftet: 26. juni 2012<br>Kommune: Mariagerfjord<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Jørgen Dahl Kjeldsen  |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Jeppe Aakjærs Vej 10<br>9500 Hobro                                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Adelgade 31<br>9500 Hobro   |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JDK 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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.

Hobro, den 1. marts 2023

Direktion:

---

Jørgen Dahl Kjeldsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JDK Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JDK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Hobro, den 1. marts 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....                    |      | <b>1.592.805</b> | <b>1.686.122</b> |
| Personaleomkostninger.....                        | 1    | -367.106         | -147.620         |
| Af- og nedskrivninger.....                        |      | -23.000          | -21.417          |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... |      | 269.282          | -147.046         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.471.981</b> | <b>1.370.039</b> |
| Andre finansielle indtægter.....                  | 2    | 1.324.025        | 4.096            |
| Andre finansielle omkostninger.....               | 3    | -418.649         | -377.722         |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....                    |      | <b>2.377.357</b> | <b>996.413</b>   |
| Skat af årets resultat.....                       | 4    | -523.019         | -219.333         |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....                       |      | <b>1.854.338</b> | <b>777.080</b>   |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>            |      |                  |                  |
| Overført resultat.....                            |      | 1.854.338        | 777.080          |
| <b>I ALT</b> .....                                |      | <b>1.854.338</b> | <b>777.080</b>   |

## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2022<br>kr.       | 2021<br>kr.       |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....     |          | 65.249            | 88.249            |
| Investeringsjendomme.....                        |          | 33.990.000        | 33.420.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>5</b> | <b>34.055.249</b> | <b>33.508.249</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>34.055.249</b> | <b>33.508.249</b> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... |          | 0                 | 6.189             |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 124.311           | 135.353           |
| Andre tilgodehavender.....                       |          | 285.597           | 96.876            |
| <b>Tilgodehavender.....</b>                      |          | <b>409.908</b>    | <b>238.418</b>    |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>409.908</b>    | <b>238.418</b>    |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>34.465.157</b> | <b>33.746.667</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                   |                   |
| Anpartskapital.....                              |          | 80.000            | 80.000            |
| Overført overskud.....                           |          | 9.341.091         | 7.486.753         |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          |          | <b>9.421.091</b>  | <b>7.566.753</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 1.325.369         | 1.221.625         |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>1.325.369</b>  | <b>1.221.625</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 15.876.902        | 17.742.674        |
| Deposita.....                                    |          | 629.946           | 627.196           |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>6</b> | <b>16.506.848</b> | <b>18.369.870</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 739.265           | 633.381           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 521.445           | 655.432           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....    |          | 282.238           | 68.606            |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....       |          | 2.245             | 2.245             |
| Selskabsskat.....                                |          | 419.275           | 193.606           |
| Anden gæld.....                                  |          | 5.247.381         | 4.993.693         |
| Periodeafgrænsningsposter.....                   |          | 0                 | 41.456            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>7.211.849</b>  | <b>6.588.419</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>23.718.697</b> | <b>24.958.289</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>34.465.157</b> | <b>33.746.667</b> |
| Eventualposter mv.                               | 7        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 8        |                   |                   |



## EGENKAPITALOPGØRELSE

|   | Anpartskapital | Overført<br>overskud | I alt            |
|---|----------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022.....           | 80.000         | 7.486.753            | 7.566.753        |
| Forslag til resultatdisponering.....      |                | 1.854.338            | 1.854.338        |
| <b>Egenkapital 31. december 2022.....</b> | <b>80.000</b>  | <b>9.341.091</b>     | <b>9.421.091</b> |

## NOTER

|   | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.    | Note     |
|---|------------------|----------------|----------|
| <b>Personaleomkostninger</b>                        |                  |                | <b>1</b> |
| Antal personer beskæftiget i gennemsnit:            | 1                | 1              |          |
| Løn og gager.....                                   | 301.457          | 130.646        |          |
| Pensioner.....                                      | 62.556           | 16.136         |          |
| Andre omkostninger til social sikring.....          | 1.071            | 540            |          |
| Andre personaleomkostninger.....                    | 2.022            | 298            |          |
|   | <b>367.106</b>   | <b>147.620</b> |          |
| <b>Andre finansielle indtægter</b>                  |                  |                | <b>2</b> |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....    | 0                | 4.096          |          |
| Finansielle indtægter i øvrigt.....                 | 1.324.025        | 0              |          |
|   | <b>1.324.025</b> | <b>4.096</b>   |          |
| <b>Andre finansielle omkostninger</b>               |                  |                | <b>3</b> |
| Finansielle omkostninger i øvrigt.....              | 418.649          | 377.722        |          |
|   | <b>418.649</b>   | <b>377.722</b> |          |
| <b>Skat af årets resultat</b>                       |                  |                | <b>4</b> |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 419.275          | 193.606        |          |
| Regulering af udskudt skat.....                     | 103.744          | 25.727         |          |
|   | <b>523.019</b>   | <b>219.333</b> |          |

## NOTER

Note

**Materielle anlægsaktiver**

5

|   | Andre anlæg,<br>driftsmateriel og<br>inventar | Investerings-<br>ejendomme |
|---|---|----------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022.....                                  | 115.000                                       | 30.649.956                 |
| Tilgang.....  | 0   | 300.718                    |
| <b>Kostpris 31. december 2022.....</b>                        | <b>115.000</b>                                | <b>30.950.674</b>          |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2022.....                     | 26.751  | 0                          |
| Årets afskrivninger .....                                     | 23.000  | 0                          |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2022.....</b>           | <b>49.751</b>                                 | <b>0</b>                   |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....           | 0   | 2.770.044                  |
| Årets værdireguleringer.....                                  | 0   | 269.282                    |
| <b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b> | <b>0</b>                                      | <b>3.039.326</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>           | <b>65.249</b>                                 | <b>33.990.000</b>          |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|   | Investerings-<br>ejendomme |
|---|----------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2022.....                | 33.380.000                 |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen..... | -155.582                   |

*Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af otte udlejningsejendomme centralt beliggende i Hobro. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,00 - 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,00 - 6,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme beliggende centralt i Hobro.

Normalindtjening er ca. 1.713 tkr. for boligejendomme.

*Dagsværdi for erhvervs- og boligejendomme*

Erhvervs- og boligejendommene består af to udlejningsejendomme centralt beliggende i Hobro. Erhvervs- og boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 6,25 - 7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,25 - 7,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervs- og boligejendomme beliggende centralt i Hobro.

Normalindtjening er ca. 293 tkr. for erhvervs- og boligejendomme.

## NOTER

|   |                   |                |                   |                   | Note         |
|---|-------------------|----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                   |                |                   |                   | <b>6</b>     |
|   | 31/12 2022        | Afdrag         | Restgæld          | 31/12 2021        |              |
|   | gæld i alt        | næste år       | efter 5 år        | gæld i alt        |              |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 16.616.168        | 739.266        | 15.929.297        | 18.376.055        |              |
| Deposita.....   | 629.946           | 0              | 627.196           | 627.196           |              |
|   | <b>17.246.114</b> | <b>739.266</b> | <b>16.556.493</b> | <b>19.003.251</b> |              |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                   |                |                   |                   | <br><b>7</b> |
| <b>Eventualforpligtelser</b>  |                   |                |                   |                   |              |
| Der er ingen eventualforpligtelser.   |                   |                |                   |                   |              |
| <br><b>Hæftelse i sambeskatningen</b>   |                   |                |                   |                   |              |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv. |                   |                |                   |                   |              |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Anja og Jørgen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.   |                   |                |                   |                   |              |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                   |                |                   |                   | <br><b>8</b> |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.616 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 31.630 tkr.                                 |                   |                |                   |                   |              |
| Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger for nom. 4.600 tkr., hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør i alt 17.670 tkr.                   |                   |                |                   |                   |              |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for JDK Ejendomme ApS for 2022 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.

**Vareforbrug**

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på lejere mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

|  |      |     |
|--|------|-----|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... | 5 år | 0 % |
|--|------|-----|

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

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

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

### 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.