

## Jysk Bolig ApS

Østergade 4, st.

8370 Hadsten

CVR-nr. 38 06 32 43

### Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juni 2024

---

Lars Rieck Sørensen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Jysk Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores 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.

Farvskov, den 12. juni 2024

### Direktion

Lars Rieck Sørensen  
direktør

Allan Therkelsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Jysk Bolig ApS*

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

Årsrapporten 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 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.

Nibe, den 12. juni 2024

Revision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 41 69 56 09

René Aagesen  
Statsautoriseret revisor  
mne33212

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jysk Bolig ApS  
Østergade 4, st.  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 38 06 32 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Farvskov

### Direktion

Lars Rieck Sørensen, direktør  
Allan Therkelsen, direktør

### Revisor

Revision+  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Skalhuse 5  
9240 Nibe

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med henblik på opførelse, salg og udlejning af fast ejendom, og hermed forbundet virksomhed.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 62.707, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 264.742.

### **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 Jysk Bolig 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### 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

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalafkast ved videresalg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område,

hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år. Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsjendomme". Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

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

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 nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>355.756</b>	<b>344.260</b>
Finansielle omkostninger	1	<u>-275.383</u>	<u>-167.495</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>80.373</b>	<b>176.765</b>
Skat af årets resultat		<u>-17.666</u>	<u>-42.781</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>62.707</u></b>	<b><u>133.984</u></b>
Foreslået udbytte		0	100.000
Overført resultat		<u>62.707</u>	<u>33.984</u>
		<b><u>62.707</u></b>	<b><u>133.984</u></b>

**Balance pr. 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	<u>8.760.221</u>	<u>8.760.221</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.760.221</b></u>	<u><b>8.760.221</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.760.221</b></u>	<u><b>8.760.221</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	5.585
Periodeafgrænsningsposter		<u>14.265</u>	<u>13.449</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>14.265</b></u>	<u><b>19.034</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>13.613</b></u>	<u><b>108.792</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>27.878</b></u>	<u><b>127.826</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.788.099</b></u></u>	<u><u><b>8.888.047</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		214.742	152.035
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b><u>264.742</u></b>	<b><u>302.035</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		260.229	260.229
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>260.229</u></b>	<b><u>260.229</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.321.632	4.393.868
Andre kreditinstitutter		474.653	502.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b><u>4.796.285</u></b>	<b><u>4.896.568</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	102.000	102.000
Kreditinstitutter		18.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	12.700
Gæld til kapitalinteresser		784.879	701.719
Selskabsskat		17.666	28.952
Anden gæld		2.474.498	2.443.644
Deposita		69.800	140.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.466.843</u></b>	<b><u>3.429.215</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.263.128</u></b>	<b><u>8.325.783</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.788.099</u></b>	<b><u>8.888.047</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	152.035	100.000	302.035
Betalt ordinært udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets resultat	0	62.707	0	62.707
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50.000</b>	<b>214.742</b>	<b>0</b>	<b>264.742</b>

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	118.051	200.000	368.051
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	33.984	100.000	133.984
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>50.000</b>	<b>152.035</b>	<b>100.000</b>	<b>302.035</b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	48.160	13.179
Andre finansielle omkostninger	225.664	146.108
Rentetillæg selskabsskat	1.559	0
Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter	0	8.208
	<b>275.383</b>	<b>167.495</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Investe- ringsejendom- me
Kostpris 1. januar 2023	7.604.837
Kostpris 31. december 2023	7.604.837
Opskrivninger 1. januar 2023	1.155.384
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	0
Opskrivninger 31. december 2023	1.155.384
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>8.760.221</b>

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 300-400 tkr under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration. Ved værdiansættelsen er der anvendt et afkastkrav i niveauet 4,0 - 5,0 % under hensyntagen til beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåenderabatter, tomgang og forhold i øvrigt. Investeringsejendomme er beliggende i Hadsten. Ejendommene består af boliglejemål. Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsudkast, og et individuelt vurderet afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.495.868	4.423.632	102.000	4.400.000
Andre kreditinstitutter	502.700	492.653	0	390.000
	<b>4.998.568</b>	<b>4.916.285</b>	<b>102.000</b>	<b>4.790.000</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom t.kr 4.424 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr 8.760

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr 1.810, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr 8.760. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets samlede bankengagement, der pr. 31.12.2023 udgør t.kr. 492 i gæld.