

**JACLO Ejendomme ApS**  
**Østergade 39, 6740 Bramming**

---

**Årsrapport for**  
**2023**

---

**CVR-nr. 38 61 41 34**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2024.

---

Jacob Thiim Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

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

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for JACLO Ejendomme 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.

Direktionen 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.

Bramming, den 9. maj 2024

### Direktion

Jacob Thiim Nielsen

Anne-Louise Thiim Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i JACLO Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JACLO Ejendomme 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 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 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 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.

Esbjerg, den 9. maj 2024

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen  
statsautoriseret revisor  
mne33693

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** JACLO Ejendomme ApS  
Østergade 39  
6740 Bramming

CVR-nr.: 38 61 41 34  
Stiftet: 28. april 2017  
Hjemsted: Bramming  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jacob Thiim Nielsen  
Anne-Louise Thiim Nielsen

**Revisor** Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Edison Park 4  
6715 Esbjerg N

**Modervirksomhed** Jaclo Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -620.740 kr. mod 627.878 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Årets resultat er negativt påvirket af tab ved salg af ejendom med 180 t.kr.

Ledelsen har i 2024 foretaget tilpasninger i driften og forventer på baggrund heraf et væsentligt forbedret resultat i 2024.

Moderselskabet Jaclo Holding ApS har i maj 2024 gennemført et skattefrit tilskud på 500 t.kr. til styrkelse af selskabets egenkapital fremadrettet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der har ikke været begivenheder efter regnskabsårets udløb, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JACLO Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder modtagne lønrefusioner.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

### Personaleomkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder tab ved salg 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, 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

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.

### Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JACLO Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.418.423</b>	<b>1.250.290</b>
1 Personaleomkostninger	-685.269	-343.816
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-444.531	-436.552
Andre driftsomkostninger	-179.974	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>108.649</b>	<b>469.922</b>
Andre finansielle indtægter	91	948.034
2 Øvrige finansielle omkostninger	-906.548	-637.184
<b>Resultat før skat</b>	<b>-797.808</b>	<b>780.772</b>
3 Skat af årets resultat	177.068	-152.894
<b>Årets resultat</b>	<b>-620.740</b>	<b>627.878</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	627.878
Disponeret fra overført resultat	-620.740	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-620.740</b>	<b>627.878</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	26.531.086	25.455.665
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.531.086</u>	<u>25.455.665</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>26.531.086</u></b>	<b><u>25.455.665</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	30.426
	Udsudte skatteaktiver	221.068	44.000
	Andre tilgodehavender	336.496	4.930
	Periodeafgrænsningsposter	16.332	11.076
	Tilgodehavender i alt	<u>573.896</u>	<u>90.432</u>
	Likvide beholdninger	<u>195.367</u>	<u>448.724</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>769.263</u></b>	<b><u>539.156</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>27.300.349</u></b>	<b><u>25.994.821</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	50.000	50.000
6 Overført resultat	417.752	1.038.492
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>467.752</b>	<b>1.088.492</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	16.396.465	15.355.706
8 Deposita	325.087	204.550
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.721.552	15.560.256
Kortfristet del af langfristet gæld	417.279	454.118
Gæld til pengeinstitutter	141.872	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	167.182	69.685
Gæld til tilknyttede virksomheder	553.176	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	0	212.894
Anden gæld	8.831.536	8.609.376
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.111.045	9.346.073
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>26.832.597</b>	<b>24.906.329</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>27.300.349</b>	<b>25.994.821</b>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	680.855	338.990
Andre omkostninger til social sikring	2.840	3.029
Personaleomkostninger i øvrigt	1.574	1.797
	<u>685.269</u>	<u>343.816</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	906.548	637.184
	<u>906.548</u>	<u>637.184</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	212.894
Årets regulering af udskudt skat	-177.068	-60.000
	<u>-177.068</u>	<u>152.894</u>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2023	26.318.311	23.954.638
Tilgang i årets løb	4.294.926	2.363.673
Afgang i årets løb	-2.864.066	0
<b>Kostpris 31. december 2023</b>	<u>27.749.171</u>	<u>26.318.311</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	-862.646	-426.094
Årets afskrivninger	-444.531	-436.552
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	89.092	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2023</b>	<u>-1.218.085</u>	<u>-862.646</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<u>26.531.086</u>	<u>25.455.665</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2023	50.000	50.000
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2023	1.038.492	410.614
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-620.740</u>	<u>627.878</u>
	<u><b>417.752</b></u>	<u><b>1.038.492</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	16.813.744	15.809.824
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-417.279</u>	<u>-454.118</u>
	<u><b>16.396.465</b></u>	<u><b>15.355.706</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>14.975.004</u>	<u>13.605.263</u>
<b>8. Deposita</b>		
Deposita i alt	325.087	204.550
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>325.087</b></u>	<u><b>204.550</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 17.848 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 26.531 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jaclo Holding ApS, CVR-nr. 38613979, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.