

J.S. Bolig I/S
c/o Jens Lundgaard, Knudmoseparken 158, Lind, 7400 Herning

CVR-nr. 39 60 47 01

Årsrapport
2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentmødet den 23. februar 2024

Jens Lundgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for J.S. Bolig I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 23. februar 2024

Direktion

Jens Lundgaard

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til interessenterne i J.S. Bolig I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for J.S. Bolig I/S 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. februar 2024

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor
mne50559

Selskabsoplysninger

Selskabet

J.S. Bolig I/S
c/o Jens Lundgaard
Knudmoseparken 158, Lind
7400 Herning

CVR-nr.: 39 60 47 01
Stiftet: 30. maj 2018
Hjemsted: Herning
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jens Lundgaard

Revisor

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thrigesvej 3
7430 Ikast

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består i at udleje ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Indtjeningen er som forventet og tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.S. Bolig I/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 lejeindtægter, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

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

Afskrivninger

Afskrivninger 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	40 år

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

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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	577.298	447.809
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-166.801	-166.801
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-218.723</u>	<u>-50.804</u>
Årets resultat	<u>191.774</u>	<u>230.204</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>191.774</u>	<u>230.204</u>
Disponeret i alt	<u>191.774</u>	<u>230.204</u>

Balance 31. december

Aktiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	<u>6.859.216</u>	<u>7.026.017</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.859.216</u>	<u>7.026.017</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.859.216</u>	<u>7.026.017</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>60.543</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>60.543</u>
	Aktiver i alt	<u>6.859.216</u>	<u>7.086.560</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
Egenkapital			
	Indskudt kapital	1.760.000	1.760.000
	Overført resultat	635.195	443.421
	Egenkapital i alt	<u>2.395.195</u>	<u>2.203.421</u>
Gældsforpligtelser			
2	Gæld til realkreditinstitutter	4.111.167	4.662.163
	Deposita	129.699	127.199
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.240.866</u>	<u>4.789.362</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	66.576	90.777
	Gæld til pengeinstitutter	147.379	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3.000
	Periodeafgrænsningsposter	6.200	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>223.155</u>	<u>93.777</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.464.021</u>	<u>4.883.139</u>
	Passiver i alt	<u>6.859.216</u>	<u>7.086.560</u>
3	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
4	Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	2.060.000	213.217	2.273.217
Årets overførte overskud eller underskud	0	230.204	230.204
Hævet kapital i 2022	-300.000	0	-300.000
Egenkapital 1. januar 2023	1.760.000	443.421	2.203.421
Årets overførte overskud eller underskud	0	191.774	191.774
	<u>1.760.000</u>	<u>635.195</u>	<u>2.395.195</u>

Noter

	31/12 2023	31/12 2022
1. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	7.425.647	7.425.647
Kostpris 31. december	7.425.647	7.425.647
Afskrivninger 1. januar	-399.630	-232.829
Årets afskrivninger	-166.801	-166.801
Afskrivninger 31. december	-566.431	-399.630
Regnskabsmæssig værdi 31. december	6.859.216	7.026.017
2. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.177.743	4.752.940
Heraf forfalder inden for 1 år	-66.576	-90.777
	4.111.167	4.662.163
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	3.754.000	4.237.000
3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.178 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 6.859 t.kr.		
4. Eventualposter		
Ingen.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Lundgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Lundgaard

Direktør

ID: 6f587ec9-5736-4ff5-b847-63569ad28ca4

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2024 kl.: 12:10:36

Underskrevet med MitID



Jesper Majkjær Ramlov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Majkjær Ramlov

Revisor

ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2024 kl.: 12:48:22

Underskrevet med MitID



Jens Lundgaard

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Lundgaard

Dirigent

ID: 6f587ec9-5736-4ff5-b847-63569ad28ca4

Tidspunkt for underskrift: 23-02-2024 kl.: 12:50:26

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: eaf3f9ZTSHQ251586278

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.