

JDW Bolig ApS

Volderslev Bygade 4

5260 Odense S

CVR-nr. 41921870

Årsrapport for 2023

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 04-05-2024

Daniel Wortmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

JDW Bolig ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for JDW 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 04-05-2024

Direktion

Jannik Iversen
Direktør

Daniel Wortmann Helle
Direktør

JDW Bolig ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JDW Bolig ApS Volderslev Bygade 4 5260 Odense S
CVR-nr.	41921870
Stiftelsesdato	07-12-2020
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
Direktion	Jannik Iversen Daniel Wortmann Helle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af ejendomme, samt køb og salg af ejendomme og anden beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. 308.379, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 3.656.729, og en egenkapital på kr. 1.421.997.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JDW Bolig ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket omkostninger til ejendomme samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Anvendt regnskabspraksis

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		207.378	55.304
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-950	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		276.672	908.481
Driftsresultat		483.100	963.785
Andre finansielle indtægter		25	0
Finansielle omkostninger		-85.037	-24.534
Resultat før skat		398.088	939.251
Skat af årets resultat		-89.709	-215.260
Årets resultat		308.379	723.991
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		308.379	723.991
Resultatdisponering		308.379	723.991

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.499.308	3.199.570
Materielle anlægsaktiver	3	<u>3.499.308</u>	<u>3.199.570</u>
Anlægsaktiver		<u>3.499.308</u>	<u>3.199.570</u>
Likvide beholdninger		<u>157.421</u>	<u>198.082</u>
Omsætningsaktiver		<u>157.421</u>	<u>198.082</u>
Aktiver		<u>3.656.729</u>	<u>3.397.652</u>

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.381.997	1.073.619
Egenkapital		1.421.997	1.113.619
Hensættelser til udskudt skat	4	268.163	207.504
Hensatte forpligtelser		268.163	207.504
Gæld til kreditinstitutter		1.570.748	945.671
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		107.862	107.862
Langfristede gældsforpligtelser	5	1.678.610	1.053.533
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		29.955	20.426
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	830.000
Gæld til associerede virksomheder		25.682	25.682
Selskabsskat		29.050	7.756
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	84.082
Deposita		203.272	55.050
Kortfristede gældsforpligtelser		287.959	1.022.996
Gældsforpligtelser		1.966.569	2.076.529
Passiver		3.656.729	3.397.652
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

2023

2022

1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede

11**2. Følsomhedsanalyse**

Ændringerne i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast i %	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
6%	4.074.286	3.499.308	574.979
6,5%	3.764.682	3.499.308	265.375
7%	3.499.308	3.499.308	0
7,5%	3.269.316	3.499.308	-229.991
8%	3.068.074	3.499.308	-431.234

3. Materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	2.243.586
Kostpris ultimo	2.243.586
Opskrivninger primo	980.000
Årets opskrivninger	276.672
Opskrivninger ultimo	1.256.672
Årets afskrivninger	-950
Af- og nedskrivninger ultimo	-950
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.499.308

Investeringsejendommene er beliggende spredt på fyn Investeringsejendommene er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved markedsværdiurderingen pr. 31 december 2023 er der anvendt et fastsat afkastkrav. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,00%.

Noter

	2023	2022
4. Hensættelser til udskudt skat, specificeret		
Udskudt skat	268.163	207.504
Saldo ultimo	268.163	207.504

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.570.748	29.955	1.439.725
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	133.544	0	133.544
	1.704.292	29.955	1.573.269

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.600 tkr. er der givet pant i ejendomme til bogført værdi 3.499 tkr.