

# JK Bjerre Ejendomme ApS

Rasmus Færchs Vej 15, 7500 Holstebro  
CVR-nr. 43 36 17 08

## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 17.05.24

Jens Kristian Bjerre  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 16

---

---

**Selskabet**

---

JK Bjerre Ejendomme ApS  
Rasmus Færchs Vej 15  
7500 Holstebro

Telefon: 97 44 82 88  
Hjemsted: Holstebro  
CVR-nr.: 43 36 17 08  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jens Kristian Bjerre

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for JK Bjerre Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holstebro, den 8. maj 2024

**Direktionen**

Jens Kristian Bjerre

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i JK Bjerre Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JK Bjerre Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 8. maj 2024

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Per Lund Nielsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne23293

## Resultatopgørelse

	2023 DKK	2022 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>446.469</b>	<b>460.243</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-61.912	-61.918
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>384.557</b>	<b>398.325</b>
Finansielle indtægter	220	54.444
<sup>2</sup> Finansielle omkostninger	-94.064	-55.295
<b>Resultat før skat</b>	<b>290.713</b>	<b>397.474</b>
Skat af årets resultat	-65.794	-49.187
<b>Årets resultat</b>	<b>224.919</b>	<b>348.287</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	224.919	348.287
<b>I alt</b>	<b>224.919</b>	<b>348.287</b>

**AKTIVER**

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
Grunde og bygninger	3.726.170	3.796.562
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.726.170</b>	<b>3.796.562</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.726.170</b>	<b>3.796.562</b>
Andre tilgodehavender	0	746
Periodeafgrænsningsposter	0	2.467
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>0</b>	<b>3.213</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>43.737</b>	<b>112.140</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>43.737</b>	<b>115.353</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.769.907</b>	<b>3.911.915</b>

	31.12.23 DKK	31.12.22 DKK
<b>PASSIVER</b>		
Note		
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.137.089	912.170
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.177.089</b>	<b>952.170</b>
Hensættelser til udskudt skat	160.475	149.998
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>160.475</b>	<b>149.998</b>
<sup>3</sup> Gæld til realkreditinstitutter	1.370.564	1.480.505
<sup>3</sup> Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	294.380
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.370.564</b>	<b>1.774.885</b>
<sup>3</sup> Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	109.939	206.771
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	40.340
Gæld til tilknyttede virksomheder	734.037	0
Selskabsskat	55.317	80.190
Anden gæld	149.986	707.561
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.061.779</b>	<b>1.034.862</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.432.343</b>	<b>2.809.747</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.769.907</b>	<b>3.911.915</b>

<sup>4</sup> Eventualforpligtelser

<sup>5</sup> Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22				
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	563.883	0	603.883
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-563.883	563.883	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	348.287	348.287
Saldo pr. 31.12.22	40.000	0	912.170	952.170
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	40.000	0	912.170	952.170
Forslag til resultatdisponering	0	0	224.919	224.919
Saldo pr. 31.12.23	40.000	0	1.137.089	1.177.089

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	2023 DKK	2022 DKK
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	32.929	0
Renteomkostninger i øvrigt	56.310	51.795
Øvrige finansielle omkostninger	4.825	3.500
Øvrige finansielle omkostninger	61.135	55.295
I alt	94.064	55.295

## 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	109.939	918.723	1.480.503	1.589.276
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	0	0	392.380
I alt	109.939	918.723	1.480.503	1.981.656

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Kautionsforpligtelser*

Selskabet har stillet kaution for JK Bjerre Storkøkken ApS' gæld til kreditinstitutter. Kautio-  
nen er ulimiteret. JK Bjerre Storkøkken ApS' gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på ba-  
lancedagen t.DKK 40.

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæs-  
sigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, roy-  
alties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb sva-  
rende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative  
modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balan-  
cedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet JK Bjerre Holding  
ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.480 er der givet pant i grunde og byg-  
ninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.726.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.860, der giver pant i grunde og bygning-  
er med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 3.726. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt  
t.DKK 1.860 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Bygninger	50	750.000

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksom-

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

hedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.