

Jysk Bolig Investering ApS
Kongevej 58, 6900 Skjern

Årsrapport for
2023

CVR-nr. 43 98 51 83

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. september 2024.

Nicolai Majgaard Bækgaard
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 14. april - 31. december 2023	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Jysk Bolig Investering 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 14. april - 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.

Skjern, den 13. september 2024

Direktion

Nicolai Majgaard Bækgaard
direktør

Jonas Vestergaard Stefansen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Jysk Bolig Investering ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Bolig Investering ApS for regnskabsåret 14. april - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og egenkapitalopgørelse.

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 revisors 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.

Skjern, den 13. september 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Kim Rune Brarup
statsautoriseret revisor
mne10734

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jysk Bolig Investering ApS Kongevej 58 6900 Skjern
	Telefon: 51900430
	CVR-nr.: 43 98 51 83
	Regnskabsår: 14. april 2023 - 31. december 2023 1. regnskabsår
Direktion	Nicolai Majgaard Bækgaard, direktør Jonas Vestergaard Stefansen, direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østergade 40 6900 Skjern
Bankforbindelse	Vestjysk Bank, Bredgade 38, 6900 Skjern
Modervirksomhed	NJ Holding Skjern ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 59.976 kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.106 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig Investering 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.

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 lejeindtægter og -omkostninger vedrørende udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

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

Lejeindtægter vedrørende udlejningsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	85 %

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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jysk Bolig Investering 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 gældsmetode 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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	14/4 2023 - 31/12 2023
Bruttofortjeneste	59.976
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.274
Driftsresultat	55.702
Øvrige finansielle omkostninger	-50.439
Resultat før skat	5.263
1 Skat af årets resultat	-1.157
Årets resultat	4.106
 Forslag til resultatdisponering:	
Overføres til overført resultat	4.106
Disponeret i alt	4.106

Balance

Aktiver		31/12 2023
<u>Note</u>		
Anlægsaktiver		
2 Grunde og bygninger		<u>2.937.011</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.937.011</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.937.011</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		<u>101</u>
Tilgodehavender i alt		<u>101</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>101</u>
Aktiver i alt		<u>2.937.112</u>

Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2023</u>
Passiver	
Egenkapital	
3 Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	4.106
Egenkapital i alt	44.106
Hensatte forpligtelser	
Hensættelser til udskudt skat	1.258
Hensatte forpligtelser i alt	1.258
Gældsforpligtelser	
Gæld til pengeinstitutter	2.192.099
Deposita	70.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.262.799
Kortfristet del af langfristet gæld	30.000
Gæld til pengeinstitutter	33.949
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	344.000
Anden gæld	210.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	628.949
Gældsforpligtelser i alt	2.891.748
Passiver i alt	2.937.112

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 14. april 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>4.106</u>	<u>4.106</u>
	<u>40.000</u>	<u>4.106</u>	<u>44.106</u>

Noter

	14/4 2023 - 31/12 2023
1. Skat af årets resultat	
Skat af årets resultat	-101
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.258</u>
	<u>1.157</u>

Noter

	<u>31/12 2023</u>
2. Grunde og bygninger	
Tilgang i årets løb	<u>2.941.285</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>2.941.285</u>
Årets afskrivninger	<u>-4.274</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>-4.274</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	<u>2.937.011</u>
3. Virksomhedskapital	
Virksomhedskapital 14. april 2023	<u>40.000</u>
	<u>40.000</u>

Selskabets anpartskapital udgør 40.000 kr. fordelt i anparter á 1.000 kr. og multipla heraf. På generalforsamlingen giver hver anpart på 1.000 kr. én stemme.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.247 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 2.937 t.kr.