

Jysk Bolig ApS

c/o Rieck Advokater

Østergade 4, st.

8370 Hadsten

CVR-nr. 38 06 32 43

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2. maj 2022

Lars Rieck Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Jysk 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. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 2. maj 2022

Direktion

Allan Therkelsen
direktør

Lars Rieck Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jysk Bolig ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jysk Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 2. maj 2022

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 41 69 56 09

Henrik Rummenhoff
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. mne34546

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jysk Bolig ApS
c/o Rieck Advokater
Østergade 4, st.
8370 Hadsten

CVR-nr.: 38 06 32 43

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Favrskov

Direktion

Allan Therkelsen, direktør
Lars Rieck Sørensen, direktør

Revisor

ReVision+
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Langhøjvej 1
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opføre ejendomsprojekter i Århus og omegn, med henblik på videresalg eller udlejning.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 209.802, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 368.051.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrullet i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		390.789	239.865
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		65.593	40.225
Resultat før finansielle poster		456.382	280.090
Finansielle indtægter		150	0
Finansielle omkostninger	1	-186.780	-178.478
Resultat før skat		269.752	101.612
Skat af årets resultat	2	-59.950	-22.794
Årets resultat		209.802	78.818
 Foreslået udbytte		200.000	200.000
Overført resultat		9.802	-121.182
		209.802	78.818

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.768.429	8.675.362
Materielle anlægsaktiver		8.768.429	8.675.362
Anlægsaktiver i alt		8.768.429	8.675.362
Andre tilgodehavender		770	0
Periodeafgrænsningsposter		10.573	5.252
Tilgodehavender		11.343	5.252
Likvide beholdninger		72.443	9.869
Omsætningsaktiver i alt		83.786	15.121
Aktiver i alt		8.852.215	8.690.483

Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		118.051	108.249
Foreslået udbytte for regnskabsåret		200.000	200.000
Egenkapital		368.051	358.249
Hensættelse til udskudt skat		246.400	186.450
Hensatte forpligtelser i alt		246.400	186.450
Ansvarlig lånekapital		1.704.932	1.599.076
Banker		502.096	521.256
Gæld til realkreditinstitutter		4.492.604	4.575.164
Deposita		100.880	122.500
Langfristede gældsforpligtelser	4	6.800.512	6.817.996
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	102.500	101.372
Leverandører af varer og tjenesteydelser		44.920	48.450
Gæld til tilknyttede virksomheder		538.539	321.641
Anden gæld		751.293	856.325
Kortfristede gældsforpligtelser		1.437.252	1.327.788
Gældsforpligtelser i alt		8.237.764	8.145.784
Passiver i alt		8.852.215	8.690.483

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	108.249	200.000	358.249
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	9.802	200.000	209.802
Egenkapital 31. december 2021	50.000	118.051	200.000	368.051

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	16.898	6.211
Andre finansielle omkostninger	169.882	172.267
	186.780	178.478
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	59.950	22.794
	59.950	22.794
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2021		7.577.364
Tilgang i årets løb		27.473
Kostpris 31. december 2021		7.604.837
Værdireguleringer 1. januar 2021		1.097.998
Årets værdireguleringer		65.594
Værdireguleringer 31. december 2021		1.163.592
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		8.768.429

Noter

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Ejendommene omfatter boliger, og er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.kr. 400 og et afkastkrav på 4,25 - 5,50 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter vedrørende størstedelen af ejendommenes samlede arealer svarende til forventede lejeindtægter på t.DKK 487.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Et ændret afkastkrav på 0,5% vil påvirke dagsværdien med t.kr. 1.094.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.599.076	1.704.932	0	0
Banker	539.757	520.596	18.500	437.000
Gæld til realkreditinstitutter	4.658.035	4.576.604	84.000	4.205.000
Deposita	122.500	100.880	0	100.880
	6.919.368	6.903.012	102.500	4.742.880

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter nom t.kr 4.575 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr 8.768.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr 1.810, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.kr 8.768. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets samlede bankengagement, der pr. 31.12.2021 udgør t.kr 520 i gæld.