

Jysk Bolig ApS

C/O Rieck Advokater

Østergade 4, st.

8370 Hadsten

CVR-nr. 38 06 32 43

Årsrapport for 2022

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2023

Lars Rieck Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	9
Balance pr. 31. december 2022	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 26. maj 2023

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 2022 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.

Tilst, den 26. maj 2023

Lineo
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 41 55 22 04

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 2022

Stiftet: 1. oktober 2016

Regnskabsår: 6. regnskabsår

Hjemsted: Favrskov

Direktion

Allan Therkelsen, direktør
Lars Rieck Sørensen, direktør

Revisor

Lineo
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
Langhøjvej 1
8381 Tilst

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med henblik på opførelse, salg og udlejning af fast ejendom, og hermed forbundet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 133.984, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 302.035.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 fratrasket i nettoomsætningen.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 kostpris fratrullet årets af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste		344.260	390.789
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-8.208	65.593
Resultat før finansielle poster		336.052	456.382
Finansielle indtægter		0	150
Finansielle omkostninger	1	-159.287	-186.780
Resultat før skat		176.765	269.752
Skat af årets resultat		-42.781	-59.950
Årets resultat		133.984	209.802
 Foreslået udbytte		 100.000	 200.000
Overført resultat		33.984	9.802
		133.984	209.802

Balance pr. 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme	2	<u>8.760.221</u>	<u>8.768.429</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.760.221</u>	<u>8.768.429</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.760.221</u>	<u>8.768.429</u>
Andre tilgodehavender		5.585	770
Periodeafgrænsningsposter		<u>13.449</u>	<u>10.573</u>
Tilgodehavender		<u>19.034</u>	<u>11.343</u>
Likvide beholdninger		<u>108.792</u>	<u>72.443</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>127.826</u>	<u>83.786</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.888.047</u></u>	<u><u>8.852.215</u></u>

Balance pr. 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		152.035	118.051
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	200.000
Egenkapital		302.035	368.051
Hensættelse til udskudt skat		260.229	246.400
Hensatte forpligtelser i alt		260.229	246.400
Ansvarlig lånekapital		1.785.595	1.704.932
Banker		484.200	502.096
Gæld til realkreditinstitutter		4.411.868	4.492.603
Deposita		140.200	100.880
Langfristede gældsforpligtelser	3	6.821.863	6.800.511
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	102.500	102.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.300	44.920
Gæld til tilknyttede virksomheder		701.719	538.540
Selskabsskat		28.952	0
Anden gæld		653.449	751.293
Kortfristede gældsforpligtelser		1.503.920	1.437.253
Gældsforpligtelser i alt		8.325.783	8.237.764
Passiver i alt		8.888.047	8.852.215

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	118.051	200.000	368.051
Betalt ordinært udbytte	0	0	-200.000	-200.000
Årets resultat	0	33.984	100.000	133.984
Egenkapital 31. december 2022	50.000	152.035	100.000	302.035

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	13.179	16.898
Andre finansielle omkostninger	146.108	169.882
	159.287	186.780
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022		7.604.837
Kostpris 31. december 2022		7.604.837
Værdireguleringer 1. januar 2022		1.163.592
Årets værdireguleringer		-8.208
Værdireguleringer 31. december 2022		1.155.384
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022		8.760.221

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 - 5,25 %.

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. 1.096, mens et ændret afkastkrav på +0,5% vil påvirke dagsværdien med t.kr. -875.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.704.932	1.785.595	0	0
Banker	520.596	502.700	18.500	410.200
Gæld til realkreditinstitutter	4.576.603	4.495.868	84.000	4.075.000
Deposita	100.880	140.200	0	0
	6.903.011	6.924.363	102.500	4.485.200

4 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 8.760.

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 8.760. Ejerpantebrevene ligger til sikkerhed for selskabets samlede bankengagement, der pr. 31.12.2022 udgør t.kr. 502 i gæld.