

JD Ejendomme 2018 ApS
Skovlunden 5, 8783 Hornsyld

Årsrapport for
1. januar - 31. december 2023

CVR-nr. 39 54 77 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. juli 2024.

Jasmin Denjalic
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse |
| 11 | Balance |
| 13 | Egenkapitalopgørelse |
| 14 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JD Ejendomme 2018 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min 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 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bjerre, den 12. juli 2024

Direktion

Jasmin Denjalic
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JD Ejendomme 2018 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JD Ejendomme 2018 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 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.

Vejle, den 12. juli 2024

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

Selskabet	JD Ejendomme 2018 ApS Skovlunden 33 Bjerre 8783 Hornsyld Telefon: 61515081 E-mail: jdmontage85@gmail.com CVR-nr.: 39 54 77 32 Stiftet: 7. maj 2018 Hjemsted: Hedensted Regnskabsår: 1. januar 2023 - 31. december 2023 6. regnskabsår
Direktion	Jasmin Denjalic, Direktør
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dandyvej 3 B 7100 Vejle
Modervirksomhed	Denjalic Holding ApS, CVR-39452480

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i, og udlejning af, fast ejendom til privat beboelse samt udførelse af montagearbejde.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.047.051 kr. mod 1.160.292 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.709.381 kr. mod 660.750 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JD Ejendomme 2018 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 nettoomsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

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

Nettoomsætning omfatter værdien af årets leverede ydelser, inklusive udlæg for kunder med fradrag af merværdiafgift og prisnedslag, der er direkte forbundet med salget.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses generelt for at være tilfældet, når:

- Tjenesteydelsen er leveret inden regnskabsårets udløb
- Der foreligger en forpligtende salgsaftale
- Salgsprisen er fastlagt
- Indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget

Anvendt regnskabspraksis

Det sikres hermed, at indregningen først sker, når de samlede indtægter og omkostninger samt færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede indtægter vedrørende vand- og varmeregnskab mv.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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 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 (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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 fratrasket 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.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgettede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JD Ejendomme 2018 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 elimineringer af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til kostpris.

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

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste	1.047.051	1.160.292
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.675.000	-194.627
1 Personaleomkostninger	-549.048	0
Driftsresultat	-3.176.997	965.665
Andre finansielle indtægter	34.665	8.256
Øvrige finansielle omkostninger	-325.981	-126.117
Resultat før skat	-3.468.313	847.804
Skat af årets resultat	758.932	-187.054
Årets resultat	-2.709.381	660.750
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	341.558	0
Overføres til overført resultat	0	660.750
Disponeret fra overført resultat	-3.050.939	0
Disponeret i alt	-2.709.381	660.750

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	8.450.000	11.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	8.450.000	11.500.000
	Anlægsaktiver i alt	8.450.000	11.500.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	31.625	250.166
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	21.814
3	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	165.696
	Tilgodehavender i alt	31.625	437.676
	Likvide beholdninger	0	317.140
	Omsætningsaktiver i alt	31.625	754.816
	Aktiver i alt	8.481.625	12.254.816

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	1.899.719	4.950.658
Egenkapital i alt	1.939.719	4.990.658
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	221.000	1.025.010
Hensatte forpligtelser i alt	221.000	1.025.010
 Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	3.679.328	3.718.342
Deposita	185.417	161.767
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.864.745	3.880.109
 4 Kortfristet del af langfristet gæld	41.921	46.449
Gæld til pengeinstitutter, kortfristet	1.933.946	1.916.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.839	14.772
Gæld til tilknyttede virksomheder	189.356	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	50.823	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	45.078	211.170
Anden gæld	176.198	170.365
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.456.161	2.359.039
 Gældsforpligtelser i alt	6.320.906	6.239.148
 Passiver i alt	8.481.625	12.254.816
 6 Oplysninger om dagsværdi		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	4.289.908	4.329.908
Årets overførte overskud eller underskud	0	660.750	660.750
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.950.658	4.990.658
Årets overførte overskud eller underskud	0	-3.050.939	-3.050.939
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	341.558	341.558
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-341.558	-341.558
	40.000	1.899.719	1.939.719

Noter

	2023	2022
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	546.454	0
Andre omkostninger til social sikring	1.704	0
Personaleomkostninger i øvrigt	890	0
	549.048	0
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	0
	31/12 2023	31/12 2022
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2023	6.947.931	6.153.304
Tilgang i årets løb	625.000	794.627
Kostpris 31. december 2023	7.572.931	6.947.931
Regulering til dagsværdi 1. januar 2023	4.552.069	4.746.696
Årets regulering til dagsværdi	-3.675.000	-194.627
Regulering til dagsværdi 31. december 2023	877.069	4.552.069
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	8.450.000	11.500.000

Selskabet ejer en ejendom centralt beliggende i Vejle. Ejendommen er benyttet til udlejning til privat og har i alt 521 kvm. til udlejning.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning. 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.

Den forventede gennemsnitsleje pr. kvm udgør 1.206 kr. pr. kvm. Der er ingen forventede tomgangsleje.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af afkastkravet i 2023 er der taget udgangspunkt i udlejning til private for ejendomme centralt placeret i Vejle. Der er anvendt et afkastkrav i år på 5,04 %.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.450 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 748 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 913 t.kr.

3. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret	Tilgodehaven- de i alt 31. december 2023
Direktion	11,55	165.696	0

4. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2023	Kortfristet del af lang- fristet gæld	Langfristet gæld 31/12 2023	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.721.249	41.921	3.679.328	3.447.571
Deposita	185.417	0	185.417	0
	3.906.666	41.921	3.864.745	3.447.571

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.721 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 8.450 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt 1.900 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Noter

6. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2023	8.450.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-3.675.000</u>

7. Eventualposter**Eventualforpligtelser****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Denjalic Holding ApS, CVR-nr. 39452480, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.