





# **JV Boligudlejning ApS**

Østerkirkevej 20, 6400 Sønderborg

CVR-nr. 43 99 83 90

## **Årsrapport 2025**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. februar 2026

Dirigent:

.....  
Mikkel Jensen



## Indhold

<b>Ledelsespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b>	<b>3</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>4</b>
Oplysninger om virksomheden	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	<b>5</b>
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



**JV Boligudlejning ApS**  
Årsrapport 2025



## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JV Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 23. februar 2026  
Direktion:

---

Mikkel Jensen



**JV Boligudlejning ApS**  
Årsrapport 2025



## Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JV Boligudlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JV Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 23. februar 2026  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Jan Thietje  
statsaut. revisor  
mne31429



**Ledelsesberetning**



**Oplysninger om virksomheden**

Navn	JV Boligudlejning ApS
Adresse, postnr. by	Østerkirkevej 20, 6400 Sønderborg
CVR-nr.	43 99 83 90
Stiftet	14. april 2023
Hjemstedskommune	Sønderborg
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Mikkel Jensen
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg



**Beretning**



**Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets primære aktivitet består af køb og salg af fast ejendom, samt udlejning heraf.



**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på 827 kr. mod et overskud på 39.909 kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 57.398 kr.



JV Boligudlejning ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



## Resultatopgørelse

Note	kr.	2025	2024
	<b>Bruttofortjeneste</b>	170.471	78.416
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-53.707	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	116.764	78.416
3	Finansielle indtægter	42	170
4	Finansielle omkostninger	-93.803	-38.677
	<b>Resultat før skat</b>	23.003	39.909
5	Skat af årets resultat	-22.176	0
	<b>Årets resultat</b>	827	39.909

## Forslag til resultatdisponering

Overført resultat

<u>827</u>	<u>39.909</u>
<u>827</u>	<u>39.909</u>



JV Boligudlejning ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
6	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	<u>3.502.543</u>	<u>855.000</u>
		<u>3.502.543</u>	<u>855.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>3.502.543</u>	<u>855.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Andre tilgodehavender	<u>1.320.000</u>	<u>0</u>
		<u>1.320.000</u>	<u>0</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>10.010</u>	<u>70.862</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.330.010</u>	<u>70.862</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.832.553</u>	<u>925.862</u>



JV Boligudlejning ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Balance**

Note	kr.	2025	2024
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
7	Anpartskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	17.398	16.571
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>57.398</b>	<b>56.571</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
8	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	2.639.633	664.591
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	850.000	175.000
		<b>3.489.633</b>	<b>839.591</b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	69.159	0
	Gæld til banker	1.112.167	0
	Skyldig selskabsskat	18.546	0
	Deposita	77.050	29.700
	Anden gæld	8.600	0
		<b>1.285.522</b>	<b>29.700</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.775.155</b>	<b>869.291</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.832.553</b>	<b>925.862</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Antal ansatte
- 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



JV Boligudlejning ApS  
Årsrapport 2025

Årsregnskab 1. januar - 31. december



**Egenkapitaloppgørelse**

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	-23.338	16.662
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>39.909</u>	<u>39.909</u>
<b>Egenkapital 1. januar 2025</b>	40.000	16.571	56.571
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>827</u>	<u>827</u>
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<u>40.000</u>	<u>17.398</u>	<u>57.398</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



Anvendt regnskabspraksis

Arsrapporten for JV Boligudlejning ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse Bvirksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2025 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling:

1. Der skal fremover foretages årlig revurdering af restværdier på materielle aktiver. Selskabet har ingen væsentlige restværdier på materielle aktiver, ud over hvad der er henført til selskabets grunde. Ændringen foretages derfor alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt for egenkapitalen.

Bortset fra ovenstående samt nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### **Præsentationsvaluta**

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

#### **Resultatopgørelsen**

##### **Nettoomsætning**

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

##### **Ejendomsomkostninger**

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

##### **Afskrivninger**

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
---------------------	-------

##### **Skat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

#### **Balancen**

##### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. 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 begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Tilgodehavender**

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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

### **Selskabsskat**

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 betalte acontoskat-ter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



**Årsregnskab 1. januar - 31. december**

**Noter**

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Antal ansatte

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**Finansielle indtægter**

Renteindtægter i øvrigt

42	170
<u>42</u>	<u>170</u>

**Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger i øvrigt	92.583	38.677
Rentetillæg og skat indregnet som finansielle poster	301	0
Andre finansielle omkostninger	919	0
	<u>93.803</u>	<u>38.677</u>

**Skat af årets resultat**

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	18.546	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>3.630</u>	<u>0</u>
	<u>22.176</u>	<u>0</u>

**Materielle anlægsaktiver**



kr.

Kostpris 1. januar 2025	855.000
Tilgange	<u>2.701.250</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>3.556.250</u>
Afskrivninger	<u>53.707</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	<u>53.707</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>	<u><u>3.502.543</u></u>



**Anpartskapital**

Virksomhedens anpartskapital har uændret været 40.000 kr. det seneste år.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter



**Langfristede gældsforpligtelser**

kr.	<u>Gæld i alt 31/12 2025</u>	<u>Kortfristet andel</u>	<u>Langfristet andel</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.639.633	0	2.639.633	2.401.775
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	0	125.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	850.000	0	850.000	850.000
	<u>3.489.633</u>	<u>0</u>	<u>3.489.633</u>	<u>3.376.775</u>



**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31. december 2025.