

**J.S. Bolig I/S**  
c/o Jens Lundgaard, Knudmoseparken 158, Lind, 7400 Herning

CVR-nr. 39 60 47 01

**Årsrapport**

**2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentmødet den 26. januar 2026

---

Jens Lundgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for J.S. Bolig I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 26. januar 2026

### Direktion

Jens Lundgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til interessenterne i J.S. Bolig I/S

Vi har opstillet årsregnskabet for J.S. Bolig I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Ikast, den 26. januar 2026

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

J.S. Bolig I/S  
c/o Jens Lundgaard  
Knudmoseparken 158, Lind  
7400 Herning

CVR-nr.: 39 60 47 01  
Stiftet: 30. maj 2018  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Lundgaard

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

## Ledelsesberetning

---

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at udleje ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Indtjening er som forventet og 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 J.S. Bolig I/S 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 lejeindtægter, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

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

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Bygninger Brugstid 40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### **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 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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>485.686</b>	<b>520.425</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-166.801	-166.801
Andre finansielle indtægter	1.328	0
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-156.451</u>	<u>-219.655</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>163.762</b>	<b>133.969</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>163.762</u>	<u>133.969</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>163.762</b>	<b>133.969</b>

**Balance 31. december**

---

**Aktiver**

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	<u>6.525.614</u>	<u>6.692.415</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.525.614</u>	<u>6.692.415</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.525.614</u></b>	<b><u>6.692.415</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	<u>3.269</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>3.269</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>317.022</u>	<u>77.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>320.291</u></b>	<b><u>77.917</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.845.905</u></b>	<b><u>6.770.332</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Indskudt kapital	1.760.000	1.760.000
Overført resultat	932.926	769.164
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.692.926</u></b>	<b><u>2.529.164</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	3.906.411	4.026.002
4 Deposita	122.150	121.350
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.028.561</u>	<u>4.147.352</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	116.000	83.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.418	3.000
Periodeafgrænsningsposter	0	6.825
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>124.418</u>	<u>93.816</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.152.979</u></b>	<b><u>4.241.168</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>6.845.905</u></b>	<b><u>6.770.332</u></b>

**1 Medarbejderforhold**

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.760.000	635.195	2.395.195
Årets overførte overskud eller underskud	0	133.969	133.969
Egenkapital 1. januar 2025	1.760.000	769.164	2.529.164
Årets overførte overskud eller underskud	0	163.762	163.762
	<b>1.760.000</b>	<b>932.926</b>	<b>2.692.926</b>

## Noter

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>31/12 2025</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	<u>7.425.647</u>	<u>7.425.647</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<u><b>7.425.647</b></u>	<u><b>7.425.647</b></u>
Afskrivninger 1. januar	-733.232	-566.431
Årets afskrivninger	<u>-166.801</u>	<u>-166.801</u>
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<u><b>-900.033</b></u>	<u><b>-733.232</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u><b>6.525.614</b></u>	<u><b>6.692.415</b></u>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.022.411	4.109.993
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-116.000</u>	<u>-83.991</u>
	<u><b>3.906.411</b></u>	<u><b>4.026.002</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.399.000</u>	<u>3.565.000</u>
<b>4. Deposita</b>		
Deposita i alt	122.150	121.350
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>	<u><b>122.150</b></u>	<u><b>121.350</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 5. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.022 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.526 t.kr.

### 6. **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Ingen.