



## **Jaluki Ejendomme ApS**

Nygade 13, 6500 Vojens


**CVR-nr. 41 30 69 71**

**Årsrapport for 2024**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. januar 2025

---

Steen Hjortlund Gammelgaard  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Jaluki Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Vojens, den 26. januar 2025

### Direktion

Steen Hjortlund Gammelgaard

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Jaluki Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Jaluki Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisorers 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.

Odense, den 26. januar 2025

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Christoffer Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne36180

## Selskabsoplysninger

|           |  |
|-----------|--|
| Selskabet | Jaluki Ejendomme ApS<br>Nygade 13<br>6500 Vojens<br>CVR-nr.: 41 30 69 71<br>Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024<br>Stiftet: 15. april 2020<br>Hjemsted: Vojens |
| Direktion | Steen Hjortlund Gammelgaard  |
| Revisor   | Baker Tilly Denmark<br>Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Hjallesevej 126<br>5230 Odense M  |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af boliger og anden virksomhed forbundet hermed, gennem investering i fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 18.259, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.359.239.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2024           | 2023       |
|---|------|----------------|------------|
|   |      | kr.            | t.kr.      |
| <b>Bruttofortjeneste</b>  |      | <b>176.113</b> | <b>161</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -61.416        | -62        |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>114.697</b> | <b>99</b>  |
| Finansielle indtægter   |      | 234            | 0          |
| Finansielle omkostninger  | 2    | -91.530        | -80        |
| <b>Resultat før skat</b>  |      | <b>23.401</b>  | <b>19</b>  |
| Skat af årets resultat  | 3    | -5.142         | -4         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>18.259</b>  | <b>15</b>  |
| Overført resultat   |      | 18.259         | 15         |
|   |      | <b>18.259</b>  | <b>15</b>  |

## Balance 31. december

|                                 | Note | 2024             | 2023         |
|---------------------------------|------|------------------|--------------|
|                                 |      | kr.              | t.kr.        |
| <b>Aktiver</b>                  |      |                  |              |
| Grunde og bygninger             | 4    | 5.834.055        | 5.894        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> |      | <b>5.834.055</b> | <b>5.894</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>5.834.055</b> | <b>5.894</b> |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 47.844           | 34           |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>47.844</b>    | <b>34</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>68.850</b>    | <b>68</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>116.694</b>   | <b>102</b>   |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>5.950.749</b> | <b>5.996</b> |

**Balance 31. december**

|  | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>t.kr. |
|--|------|------------------|---------------|
| <b>Passiver</b>                                    |      |                  |               |
| Virksomhedskapital                                 |      | 40.000           | 40            |
| Overført resultat                                  |      | 2.319.239        | 2.301         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b>2.359.239</b> | <b>2.341</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 2.690.728        | 2.782         |
| Deposita   |      | 33.600           | 54            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b>2.724.328</b> | <b>2.836</b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 93.252           | 92            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | 37.483           | 37            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                  |      | 19.470           | 2             |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              |      | 692.322          | 666           |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                      |      | 18.656           | 18            |
| Anden gæld   |      | 5.999            | 4             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b>867.182</b>   | <b>819</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    |      | <b>3.591.510</b> | <b>3.655</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                              |      | <b>5.950.749</b> | <b>5.996</b>  |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                  |               |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                  |               |

## Egenkapitaloppgørelse

|                                 | Virksomheds-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------------|-------------------------|----------------------|------------------|
|                                 | kr.                     | kr.                  | kr.              |
| Egenkapital 1. januar           | 40.000                  | 2.300.980            | 2.340.980        |
| Årets resultat                  | 0                       | 18.259               | 18.259           |
| <b>Egenkapital 31. december</b> | <b>40.000</b>           | <b>2.319.239</b>     | <b>2.359.239</b> |

## Noter

|   | 2024<br>kr.   | 2023<br>t.kr. |
|---|---------------|---------------|
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                  |               |               |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | 1             | 1             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>               |               |               |
| Andre finansielle omkostninger                  | 91.530        | 80            |
|   | <b>91.530</b> | <b>80</b>     |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>                 |               |               |
| Årets udskudte skat                             | -13.514       | -14           |
| Sambeskatningsbidrag                            | 18.656        | 18            |
|   | <b>5.142</b>  | <b>4</b>      |

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

|   | Grunde og byg-<br>ninger       |
|---|--------------------------------|
|   | <u>kr.</u>                     |
| Kostpris 1. januar                        | 6.073.136                      |
| Kostpris 31. december                     | <u>6.073.136</u>               |
| Af- og nedskrivninger 1. januar           | 116.249                        |
| Årets afskrivninger                       | <u>122.832</u>                 |
| Af- og nedskrivninger 31. december        | <u>239.081</u>                 |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b> | <b><u><u>5.834.055</u></u></b> |

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

|                                | Gæld<br>1. januar       | Gæld<br>31. december    | Afdrag<br>næste år   | Restgæld<br>efter 5 år  |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|
|                                | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>              | <u>kr.</u>           | <u>kr.</u>              |
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.874.228               | 2.783.980               | 93.252               | 2.365.866               |
| Deposita                       | 53.700                  | 33.600                  | 0                    | 0                       |
|                                | <b><u>2.927.928</u></b> | <b><u>2.817.580</u></b> | <b><u>93.252</u></b> | <b><u>2.365.866</u></b> |

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet S Gammelgaard Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.844, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør t.kr. 5.834.

Ejerforening har tinglyst sikkerhed for t.kr 102.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jaluki Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 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.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration, mv.

### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger 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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 55 %             |

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående 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 samt 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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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