

Jydsk Ejendomsportefølje ApS

**Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 13 46 17 91

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 16. januar 2026

Søren Breiner
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Jydsk Ejendomsportefølje 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. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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.

Aarhus, den 16. januar 2026

Direktion

Søren Breiner
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Jydsk Ejendomsportefølge ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølge ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 vor 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 revisoreres 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.

Viborg, den 16. januar 2026

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor
mne32181

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jydsk Ejendomsportefølje ApS
Hedemannsgade 4
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 13 46 17 91

Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Søren Breiner, direktør

Revisor

Andersen Revision
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Vestervangsvej 14
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et overskud på kr. 167.553, og selskabets balance pr. 30. september 2025 udviser en egenkapital på kr. 9.406.753.

Direktionen anser årets resultat som tilfredstillende.

Selskabet er ved beslutning af 24. marts 2025 fusioneret med datterselskabet JIKO ApS med virkning fra 1. oktober 2024. Virksomhedens ledelse har valgt at anvende book-valuemetoden ved udarbejdelse af årsregnskabet for 2024/25 uden tilpasning af sammenligningstal.

Investeringer

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabsnote 4.

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. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		611.902	460.539
Personaleomkostninger	1	<u>-58.601</u>	<u>-110.027</u>
Resultat før finansielle poster		553.301	350.512
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	23.944
Andre finansielle indtægter	2	141.680	230.015
Andre finansielle omkostninger		<u>-479.821</u>	<u>-40.688</u>
Resultat før skat		215.160	563.783
Skat af årets resultat	3	<u>-47.607</u>	<u>-118.762</u>
Årets resultat		<u>167.553</u>	<u>445.021</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		158.800	135.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		-71.913	-47.981
Overført resultat		<u>80.666</u>	<u>358.002</u>
		<u>167.553</u>	<u>445.021</u>

Balance 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	<u>9.673.836</u>	<u>9.669.836</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>9.673.836</u>	<u>9.669.836</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	0	201.913
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>483.542</u>	<u>516.207</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>483.542</u>	<u>718.120</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.157.378</u>	<u>10.387.956</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	222.475
Andre tilgodehavender		877.860	585.730
Tilgodehavende skat		341	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>24.801</u>
Tilgodehavender		<u>878.201</u>	<u>833.006</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>1.792.625</u>	<u>1.532.861</u>
Værdipapirer		<u>1.792.625</u>	<u>1.532.861</u>
Likvide beholdninger		<u>927.069</u>	<u>1.174.766</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>3.597.895</u>	<u>3.540.633</u>
Aktiver i alt		<u>13.755.273</u>	<u>13.928.589</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	71.913
Overført resultat		9.122.953	9.042.287
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>158.800</u>	<u>135.000</u>
Egenkapital		<u>9.406.753</u>	<u>9.374.200</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>991.316</u>	<u>990.195</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>991.316</u>	<u>990.195</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.100.091	3.100.091
Skyldigt selskabsskat		<u>21.741</u>	<u>100.727</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.121.832</u>	<u>3.200.818</u>
Forudbetalinger		15.499	32.224
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.091	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		5.128	131.212
Skyldigt selskabsskat		0	1.571
Anden gæld		<u>200.654</u>	<u>198.369</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>235.372</u>	<u>363.376</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.357.204</u>	<u>3.564.194</u>
Passiver i alt		<u>13.755.273</u>	<u>13.928.589</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Oplysning om dagsværdi	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virk-</u> <u>somheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter</u> <u>den indre</u> <u>værdis meto-</u> <u>de</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	71.913	9.042.287	135.000	9.374.200
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-135.000	-135.000
Årets resultat	0	-71.913	80.666	158.800	167.553
Egenkapital 30. september 2025	<u>125.000</u>	<u>0</u>	<u>9.122.953</u>	<u>158.800</u>	<u>9.406.753</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	58.095	108.138
Andre omkostninger til social sikring	<u>506</u>	<u>1.889</u>
	<u>58.601</u>	<u>110.027</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.551
Andre finansielle indtægter	<u>141.680</u>	<u>222.464</u>
	<u>141.680</u>	<u>230.015</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	46.486	117.730
Årets udskudte skat	<u>1.121</u>	<u>1.032</u>
	<u>47.607</u>	<u>118.762</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringsseje</u>
Kostpris 1. oktober 2024	5.365.121
Tilgang i årets løb	<u>4.000</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>5.369.121</u>
Dagsværdireguleringer 1. oktober 2024	<u>4.304.715</u>
Dagsværdireguleringer 30. september 2025	<u>4.304.715</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u><u>9.673.836</u></u>

Selskabets investeringsejendomme består af beboelsesejendomme i Aarhus, Randers og Ebeltoft på i alt 767 m². Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Der er fastsat et vægtet afkastkrav på 5,25% (30.09.2024: 5,21%) og er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 12.603 kr./m².

En forøgelse af afkastkravet med 1%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 1.547 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. oktober 2024	130.000	130.000
Nettoeffekt ved fusion	<u>-130.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>0</u>	<u>130.000</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2024	71.913	119.894
Nettoeffekt ved fusion	-71.913	0
Årets resultat	0	20.019
Udbytte	<u>0</u>	<u>-68.000</u>
Værdireguleringer 30. september 2025	<u>0</u>	<u>71.913</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025	<u>0</u>	<u>201.913</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
JIKO ApS (Fusioneret)	Aarhus	100%

6 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. oktober 2024	<u>Gæld</u> 30. september 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.100.091	3.100.091	0	3.025.570
Skyldigt selskabsskat	<u>100.727</u>	<u>21.741</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>3.200.818</u>	<u>3.121.832</u>	<u>0</u>	<u>3.025.570</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
7 Oplysning om dagsværdi		
Investeringsejendomme		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>9.669.836</u>	<u>9.669.836</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>9.673.836</u>	<u>9.669.836</u>
Værdipapirer		
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, primo	<u>1.502.504</u>	<u>0</u>
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	<u>-384.380</u>	<u>106.659</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	<u>1.760.185</u>	<u>1.502.504</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 7.025 t.kr. mod 7.021 t.kr. sidste år.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jydsk Ejendomsportefølje ApS for 2024/25 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 2024/25 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget. Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, kursreguleringer og udbytte fra værdipapirer samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjeningen for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregning af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter pantebreve, der måles til amortiseret kostpris på balancedagen samt børsnoterede værdipapirer der måles til dagsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger samt indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger (Amortiseret kostpris).

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