

J.A. Ejendomme ØB ApS

Hvilshøjvej 159, 9700 Brønderslev
CVR-nr.: 40 93 44 72

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 10. april 2026

Jesper Østerby Albrechtsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Torvet 10
DK-9700 Brønderslev
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 98 82 32 88
broenderslev@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangular graphic that points towards the bottom right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	6
Balance	7-8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10-11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.A. Ejendomme ØB ApS Hvilshøjvej 159 9700 Brønderslev
	CVR-nr.: 40 93 44 72 Stiftet: 15. november 2019 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Maja Albrechtsen Jesper Østerby Albrechtsen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Torvet 10 9700 Brønderslev

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for J.A. Ejendomme ØB ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brønderslev, den 10. april 2026

Direktion:

Maja Albrechtsen

Jesper Østerby Albrechtsen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i J.A. Ejendomme ØB ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.A. Ejendomme ØB ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Brønderslev, den 10. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Jacob Rask
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35391

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		661.294	701.189
Af- og nedskrivninger		-110.250	-100.422
Driftsresultat		551.044	600.767
Andre finansielle indtægter	1	5.102	13.946
Andre finansielle omkostninger	2	-504.552	-459.036
Resultat før skat		51.594	155.677
Skat af årets resultat	3	-33.514	-56.345
Årets resultat		18.080	99.332
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		18.080	99.332
I alt		18.080	99.332

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		9.207.044	9.317.293
Mat.anlægsaktiver under udførelse og forudbet.		2.736.050	0
Materielle anlægsaktiver	4	11.943.094	9.317.293
Anlægsaktiver		11.943.094	9.317.293
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		45.245	96.634
Udsudte skatteaktiver		23.779	0
Andre tilgodehavender		0	706
Tilgodehavender		69.024	97.340
Likvide beholdninger		45.438	13.703
Omsætningsaktiver		114.462	111.043
Aktiver		12.057.556	9.428.336

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.587.956	1.569.876
Egenkapital		1.627.956	1.609.876
Hensættelse til udskudt skat		0	908
Hensatte forpligtelser		0	908
Gæld til realkreditinstitutter		6.332.063	6.618.156
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.332.063	6.618.156
Gæld til realkreditinstitutter		280.199	264.021
Gæld til pengeinstitutter		2.652.827	22.457
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		527.433	435.382
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		304.780	180.545
Selskabsskat		58.201	56.491
Anden gæld		262.097	220.600
Periodeafgrænsningsposter		0	7.900
Kortfristede gældsforpligtelser		4.097.537	1.199.396
Gældsforpligtelser		10.429.600	7.817.552
Passiver		12.057.556	9.428.336

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning	8
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	9
Medarbejderforhold	10

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.569.876	1.609.876
Forslag til resultatdisponering		18.080	18.080
Egenkapital 31. december 2025	40.000	1.587.956	1.627.956

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	5.102	13.810
Finansielle indtægter i øvrigt	0	136
	5.102	13.946

2 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	26.294	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	478.258	459.036
	504.552	459.036

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	58.201	56.491
Regulering af udskudt skat	-24.687	-146
	33.514	56.345

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Mat. anlægsaktiver under udførelse og forudbet.
Kostpris 1. januar 2025	9.659.451	0
Tilgang	0	2.736.050
Kostpris 31. december 2025	9.659.451	2.736.050
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	342.157	0
Årets afskrivninger	110.250	
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	452.407	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	9.207.044	2.736.050

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	6.612.262	280.199	5.527.628	6.882.177
	6.612.262	280.199	5.527.628	6.882.177

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jøama Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.903 tkr., er der givet pant på 5.600 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 6.502 tkr.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.813 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 1.999 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 2.037 tkr., er der givet ejerpant på 500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 716 tkr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 616 tkr., er der givet ejerpant på 9.150 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 2.708 tkr.

8 | Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

9 | Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentlige aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

10 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.A. Ejendomme ØB ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 - 80 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.