

# Revisorerne

Fokus på den personlige kontakt

## ÅRSRAPPORT 2024

### JP Ejendomme Ulbjerg ApS

Tingvej 12C, Ulbjerg  
8832 Skals

CVR nr. 34490104

**Indsender:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 24. juni 2025

**Dirigent**

Jens Peter Christensen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2024	10
Balance pr. 31. december 2024	11
Noter	13

# Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

JP Ejendomme Ulbjerg ApS  
Tingvej 12C, Ulbjerg  
8832 Skals

**CVR-nr.:**

34490104

**Stiftelsesdato:**

07.05.12

**Hjemsted:**

Viborg Kommune

**Regnskabsår:**

1. januar - 31. december

**Direktion:**

Jens Peter Christensen

**Revisor:**

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Engvej 2 A  
8832 Skals  
k2075

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for JP Ejendomme Ulbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ledelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ledelsen vurderer, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulbjerg, den 24. juni 2025

**Direktion:**

Jens Peter Christensen

Selskabet opfylder bestemmelserne i Årsregnskabslovens § 135, hvorfor generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Ulbjerg, den 24. juni 2025

**Dirigent:**

Jens Peter Christensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til ledelsen i JP Ejendomme Ulbjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JP Ejendomme Ulbjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 den beskrevne regnskabspraksis. 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisorerne Godkendt Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 19952193

Skals, den 24. juni 2025

Winnie Gaarsdal Nielsen  
Registreret revisor  
mne42782

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet har tabt over halvdelen af selskabskapitalen og er derfor omfattet af selskabslovens §119.

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kapitalejer, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for klasse C.

Der er foretaget tilpasning til de ændrede skemakrav i Årsregnskabsloven vedrørende Grunde og bygninger og investeringsejendomme.

Ændringen vedrører den regnskabsmæssige indregning af grunde og bygninger. Betegnelsen grunde og bygninger erstattes af betegnelsen investeringsejendomme.

Som følge af den ændrede regnskabspraksis har vi ligeledes tilpasset teksten i sammenligningstallene. Ændringen har ingen resultatmæssig påvirkning.

Årsregnskabet er udover ovenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

I henhold til årsregnskabslovens § 32, stk. 1 vises alene bruttofortjenesten i det officielle årsregnskab.

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter lokaleomkostninger, herunder omkostninger til både indvendig og udvendig vedligeholdelse. i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, lokaler, bildrift, administration, tab på debitorer og IT licenser mv.

# Anvendt regnskabspraksis

## Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

## Skatter

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen. Kostprisen på et samlet materielt aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme 10-50 år - restværdi: 0% af kostpris

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

# Anvendt regnskabspraksis

## 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 for betalte acontoskatter.

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.

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.

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 på egenkapitalen.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Passiver

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2024

Note	2024	2023
Bruttofortjeneste	59.114	101.365
Afskrivninger	<u>-19.242</u>	<u>-19.242</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>39.872</u></b>	<b><u>82.123</u></b>
Andre finansielle omkostninger	<u>-80.829</u>	<u>-73.570</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b><u>-40.957</u></b>	<b><u>8.553</u></b>
2. Skat af årets resultat	<u>10.224</u>	<u>-24</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u><u>-30.733</u></u></b>	<b><u><u>8.529</u></u></b>
<b>RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	<u>-30.733</u>	<u>8.529</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u><u>-30.733</u></u></b>	<b><u><u>8.529</u></u></b>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	2024	2023
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	912.466	931.708
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>912.466</u>	<u>931.708</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>912.466</u>	 <u>931.708</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Udskudt skatteaktiv	10.200	5.400
Andre tilgodehavender	6.189	0
Periodeafgrænsningsposter	5.598	4.889
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>21.987</u>	<u>10.289</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>21.987</u>	 <u>10.289</u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u>934.453</u>	 <u>941.997</u>

## Balance pr. 31. december 2024

Note	2024	2023
<b>PASSIVER</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	<u>-277.732</u>	<u>-247.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>-197.732</u></b>	<b><u>-167.000</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	656.360	704.694
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>11.400</u>	<u>11.400</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>667.760</u></b>	<b><u>716.094</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
4. Kortfristet del af langfristet gæld	48.332	45.989
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.500	9.500
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	<u>406.593</u>	<u>337.414</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>464.425</u></b>	<b><u>392.903</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.132.185</u></b>	<b><u>1.108.997</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>934.453</u></b>	<b><u>941.997</u></b>
5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

# Noter

## 1. Oplysning om væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Virksomhedens fortsatte drift er betinget af at der fortsat stilles kredit til rådighed fra leverandører og kapitalejer, på de nuværende vilkår, samt at der tilføres ny kapital hvis nødvendigt. Der er intet, der indikerer, at kreditter ikke skulle være til rådighed, og at der ikke skulle tilføres yderligere kredit i mindst 12 måneder fra regnskabsafslutningstidspunktet. Årsregnskabet er således aflagt efter princippet om fortsat drift.

	2024	2023
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	-5.424
Regulering af skat fra tidligere år	5.424	0
Regulering af udskudt skat	4.800	5.400
	<u>10.224</u>	<u>-24</u>
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfald efter 5 år	437.118	496.078
<b>4. Kortfristet del af langfristet gæld</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	48.332	45.989
	<u>48.332</u>	<u>45.989</u>
<b>5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Prioritetsgælden er sikret ved pant i fast ejendom.		
Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 912.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Jens Peter Christensen

Navn returneret af MitId: Jens Peter Christensen  
Dirigent og Direktør  
ID: 49235dd1-6213-48db-b749-d5f3340c6eb8  
IP-adresse: 80.165.188.31:57798  
CPR-match med MitId  
Dato for underskrift: 26-06-2025 08:47:49 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Winnie Gaarsdal Nielsen

Navn returneret af MitId: Winnie Gaarsdal Nielsen  
Revisor  
ID: aca8b405-f364-4015-933f-35453a47b595  
IP-adresse: 95.138.220.21:12285  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 25-06-2025 09:01:49 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 1e2315kJNwq252666554