

# JDA/Nielsen Ejendomme ApS

Ulrik Plesners Vej 24, 9990 Skagen

CVR-nr. 44 14 70 84

## Årsrapport

**1. juli 2023 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. juni 2025.

---

Søren Nørgaard Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2023 - 31. december 2024</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 for JDA/Nielsen Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023/24 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 2. juni 2025

### Direktion

Søren Nørgaard Nielsen

Jonas Dietz Andersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i JDA/Nielsen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JDA/Nielsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 revisors 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.

Randers, den 2. juni 2025

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

### Ole Skouboe

statsautoriseret revisor  
mne32107

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JDA/Nielsen Ejendomme ApS Ulrik Plesners Vej 24 9990 Skagen
	CVR-nr.: 44 14 70 84
	Stiftet: 27. juni 2023
	Regnskabsår: 1. juli 2023 - 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Søren Nørgaard Nielsen Jonas Dietz Andersen
<b>Revisor</b>	Redmark Godkendt Revisionspartnerselskab Tronholmen 5 8960 Randers SØ

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i år bestået af at foretage investering i fast ejendom samt forestå renovering, udlejning og hermed beslægtet virksomhed af disse.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Årets bruttofortjeneste udgør 227 t.kr. Det ordinære resultat efter skat udgør 98 t.kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	1/7 2023 - 31/12 2024
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>227.256</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-10.151
<b>Driftsresultat</b>	<b>217.105</b>
Andre finansielle indtægter	68
Øvrige finansielle omkostninger	-82.169
<b>Resultat før skat</b>	<b>135.004</b>
Skat af årets resultat	-37.321
<b>Årets resultat</b>	<b>97.683</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Overføres til overført resultat	97.683
<b>Disponeret i alt</b>	<b>97.683</b>

## Balance

---

<b>Aktiver</b>	
<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	
Grunde og bygninger	<u>888.206</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>888.206</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>888.206</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Likvide beholdninger	<u>20.917</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>20.917</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>909.123</b></u>

## Balance

<u>Note</u>	<u>31/12 2024</u>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	97.683
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>137.683</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>	
Hensættelser til udskudt skat	1.747
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.747</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Gæld til realkreditinstitutter	399.204
Kreditinstitutter i øvrigt	265.073
Deposita	17.760
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	682.037
2 Kortfristet del af langfristet gæld	20.531
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.209
Selskabsskat	35.574
Anden gæld	4.842
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	87.656
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>769.693</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>909.123</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>4 Eventualposter</b>	

## Egenkapitaloppgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. juli 2023	0	0	0
Stiftelse	40	0	40
Årets overførte overskud eller underskud	0	98	98
	<b>40</b>	<b>98</b>	<b>138</b>

## Noter

---

### 1. Personaleomkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere 2

### 2. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til realkreditinstitutter	413.117	13.913	399.204	337.247
Kreditinstitutter i øvrigt	271.691	6.618	265.073	238.605
Deposita	17.760	0	17.760	17.760
	<b><u>702.568</u></b>	<b><u>20.531</u></b>	<b><u>682.037</u></b>	<b><u>593.612</u></b>

## Noter

---

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der tinglyst realkreditpantebrev med nom. t.kr 420 i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der tinglyst ejerpanteprev med nom. t.kr 275 i grunde og bygninger.

Regnskabsmæssige værdi grunde og bygninger pr. 31. december 2024 udgør t.kr 888.

### 4. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JDA/Nielsen Ejendomme ApS 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Af- og nedskrivninger

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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

## 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	20 %

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og for betalte acon-toskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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.