

# JDA/Nielsen Tømrer og Invest ApS

Tjørnevej 16, 9990 Skagen

CVR-nr. 44 14 70 84

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2026.

---

Søren Nørgaard Nielsen  
Dirigent

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JDA/Nielsen Tømrer og Invest 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2025 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skagen, den 8. maj 2026

### Direktion

Søren Nørgaard Nielsen

Jonas Dietz Andersen

**Til anpartshaverne i JDA/Nielsen Tømrer og Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JDA/Nielsen Tømrer og Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 8. maj 2026

**Redmark**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Ole Skouboe

statsautoriseret revisor  
mne32107

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JDA/Nielsen Tømrer og Invest ApS  
Tjørnevej 16  
9990 Skagen

CVR-nr.: 44 14 70 84  
Stiftet: 27. juni 2023  
Regnskabsår: 1. januar 2025 - 31. december 2025

**Direktion**

Søren Nørgaard Nielsen  
Jonas Dietz Andersen

**Revisor**

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

### 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 340 t.kr. mod 227 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 224 t.kr. mod 98 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>339.724</b>	<b>227</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-7.613	-10
<b>Driftsresultat</b>	<b>332.111</b>	<b>217</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-43.640	-81
<b>Resultat før skat</b>	<b>288.471</b>	<b>136</b>
Skat af årets resultat	-64.609	-38
<b>Årets resultat</b>	<b>223.862</b>	<b>98</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	223.862	98
<b>Disponeret i alt</b>	<b>223.862</b>	<b>98</b>

## Balance 31. december

Aktiver	2025	2024
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	880.593	888
Materielle anlægsaktiver i alt	880.593	888
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>880.593</b>	<b>888</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	26.069	0
Tilgodehavender i alt	26.069	0
Likvide beholdninger	287.906	21
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>313.975</b>	<b>21</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>1.194.568</b>	<b>909</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2025 kr.	2024 t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40
Overført resultat	321.545	98
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>361.545</b>	<b>138</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	4.052	2
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.052</b>	<b>2</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	384.688	397
Kreditinstitutter i øvrigt	257.826	265
Deposita	17.760	18
2 Langfristede gældsforpligtelser i alt	660.274	680
2 Kortfristet del af langfristet gæld	21.449	21
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	11
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	16
Selskabsskat	62.304	36
Anden gæld	74.944	5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	168.697	89
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>828.971</b>	<b>769</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.194.568</b>	<b>909</b>

- 1 Medarbejderforhold
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital t.kr.	Overført resultat t.kr.	I alt t.kr.
Egenkapital 1. januar 2025	40	98	138
Årets overførte overskud eller underskud	0	224	224
	<b>40</b>	<b>322</b>	<b>362</b>

---

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>2</u>

**2. Gældsforpligtelser**

	Gæld i alt 31/12 2025 <u>kr.</u>	Kortfristet del af lang- fristet gæld <u>kr.</u>	Langfristet gæld 31/12 2025 <u>kr.</u>	Restgæld efter 5 år <u>kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	399.203	14.516	384.687	320.042
Kreditinstitutter i øvrigt	264.759	6.933	257.826	230.104
Deposita	<u>17.760</u>	<u>0</u>	<u>17.760</u>	<u>17.760</u>
	<b><u>681.722</u></b>	<b><u>21.449</u></b>	<b><u>660.273</u></b>	<b><u>567.906</u></b>

**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 2025 udgør t.kr 881.

**4. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Ingen.

Årsrapporten for JDA/Nielsen Tømrer og Invest 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **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.

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.

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender 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 og for betalte acontoskatter.

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.