

JI Ejendomme & Invest ApS

Riddergade 8A, 4700 Næstved

Årsrapport for 2025

CVR-nr. 38 45 40 05

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 16/02/2026

Jens Iversen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	3
Balance 31. december	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter til årsregnskabet	7

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JI Ejendomme & Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 16. februar 2026

Direktion

Jens Iversen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JI Ejendomme & Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JI Ejendomme & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Ringsted, den 16. februar 2026

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Sloth Langhoff Hansen

statsautoriseret revisor

mne36027

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

(DKK)	Note	2025	2024
Bruttofortjeneste		1.103.670	1.207.655
Personaleomkostninger	2	-1.325.851	-1.193.539
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-533.531	-549.150
Resultat før finansielle poster		-755.712	-535.034
Finansielle indtægter	4	6.415	183.194
Finansielle omkostninger	5	-50.740	-124
Resultat før skat		-800.037	-351.964
Skat af årets resultat	6	0	45.863
Årets resultat		-800.037	-306.101

Resultatdisponering

(DKK)	2025	2024
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	3.475.000
Overført resultat	-800.037	-3.781.101
	-800.037	-306.101

Balance 31. december

Aktiver

(DKK)	Note	2025	2024
Grunde og bygninger		38.992.264	29.914.420
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		5.800	442.760
Materielle anlægsaktiver	7	38.998.064	30.357.180
Deposita	8	0	1.872
Finansielle anlægsaktiver		0	1.872
Anlægsaktiver		38.998.064	30.359.052
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		303.490	269.074
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	3.411.988
Andre tilgodehavender		7.372	228.199
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		0	45.863
Periodeafgrænsningsposter		0	6.100
Tilgodehavender		310.862	3.961.224
Likvide beholdninger		249.871	1.655.560
Omsætningsaktiver		560.733	5.616.784
Aktiver		39.558.797	35.975.836

Balance 31. december

Passiver

(DKK)	Note	2025	2024
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		31.026.096	31.826.133
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	3.475.000
Egenkapital		31.076.096	35.351.133
Modtagne forudbetalinger fra kunder		273.138	172.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.986	32.580
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.517.845	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.462	10.338
Deposita		547.553	301.264
Anden gæld		121.717	107.935
Kortfristede gældsforpligtelser		8.482.701	624.703
Gældsforpligtelser		8.482.701	624.703
Passiver		39.558.797	35.975.836
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar	50.000	31.826.133	3.475.000	35.351.133
Betalt ordinært udbytte	0	0	-3.475.000	-3.475.000
Årets resultat	0	-800.037	0	-800.037
Egenkapital 31. december	50.000	31.026.096	0	31.076.096

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

2. Personaleomkostninger

(DKK)	2025	2024
Lønninger	1.237.624	1.115.624
Pensioner	71.184	63.000
Andre omkostninger til social sikring	17.043	14.915
	1.325.851	1.193.539
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	2	2

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

(DKK)	2025	2024
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	533.531	549.150
	533.531	549.150

4. Finansielle indtægter

(DKK)	2025	2024
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	110.060
Andre finansielle indtægter	6.415	73.134
	6.415	183.194

5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2025	2024
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	50.695	0
Andre finansielle omkostninger	45	124
	50.740	124

Noter til årsregnskabet

6. Skat af årets resultat

(DKK)	2025	2024
Årets aktuelle skat	0	-45.863
	0	-45.863

7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar	31.081.051	550.800
Tilgang i årets løb	9.587.215	0
Afgang i årets løb	0	-516.000
Kostpris 31. december	40.668.266	34.800
Ned- og afskrivninger 1. januar	1.166.631	108.040
Årets afskrivninger	509.371	24.160
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-103.200
Ned- og afskrivninger 31. december	1.676.002	29.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	38.992.264	5.800
Afskrives over	50 år	5 år

8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

(DKK)	Deposita
Kostpris 1. januar	1.872
Afgang i årets løb	-1.872
Kostpris 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for JI Næstved Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JI Ejendomme & Invest ApS for 2025 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2025 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Ved nettoomsætning bestående af huslejeindtægter, sker indregning lineært i resultatopgørelsen henover lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til DKK 18.025.000.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter deposita.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.