



# Jydsk Byggeteknik. Esbjerg ApS

Grumstolsvej 18, 8270 Højbjerg

**Årsrapport for  
1. maj 2024 - 30. april 2025**

CVR-nr. 58 38 88 15

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14/10/2025

**John Hald Nielsen**  
Dirigent





---

## Indholdsfortegnelse

---

### Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewklæring	2

### Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025	4
Balance 30. april 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 for Jydsk Byggeteknik. Esbjerg 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. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Højbjerg, den 14. oktober 2025

### Direktion

John Hald Nielsen  
direktør



## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Jydsk Byggeteknik. Esbjerg ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Jydsk Byggeteknik. Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2024 - 30. april 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Esbjerg, den 14. oktober 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henning Tønder Olesen

statsautoriseret revisor

mne27864



## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jydsk Byggeteknik. Esbjerg ApS Grumstolsvej 18 8270 Højbjerg CVR-nr: 58 38 88 15 Regnskabsperiode: 1. maj 2024 - 30. april 2025 Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Direktion</b>	John Hald Nielsen
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Esbjerg Brygge 28, 2. 6700 Esbjerg



## Resultatopgørelse 1. maj 2024 - 30. april 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>642.512</b>	<b>439.285</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	-1.000.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>642.512</b>	<b>-560.715</b>
Administrationsomkostninger	2	-221.559	-192.416
Andre driftsomkostninger		-16.800	-16.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>404.153</b>	<b>-769.931</b>
Finansielle indtægter		25.230	24.390
Finansielle omkostninger	3	-454.194	-469.433
<b>Resultat før skat</b>		<b>-24.811</b>	<b>-1.214.974</b>
Skat af årets resultat	4	5.415	261.938
<b>Årets resultat</b>		<b>-19.396</b>	<b>-953.036</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-19.396	-953.036
	<b>-19.396</b>	<b>-953.036</b>



## Balance 30. april 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Investeringsejendomme		16.103.739	16.020.423
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5</b>	<b>16.103.739</b>	<b>16.020.423</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>16.103.739</b>	<b>16.020.423</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		23.911	15.011
Andre tilgodehavender		4.200	4.200
Udskudt skatteaktiv		250.000	250.000
Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder		5.415	41.938
Periodeafgrænsningsposter		33.101	34.092
<b>Tilgodehavender</b>		<b>316.627</b>	<b>345.241</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>41.094</b>	<b>33.148</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>357.721</b>	<b>378.389</b>
<b>Aktiver</b>		<b>16.461.460</b>	<b>16.398.812</b>



## Balance 30. april 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		177.892	-802.712
<b>Egenkapital</b>		<b>302.892</b>	<b>-677.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter		12.072.585	12.670.793
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>12.072.585</b>	<b>12.670.793</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	573.248	567.951
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	890
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.188.426	3.519.758
Anden gæld		256.842	259.170
Periodeafgrænsningsposter		67.467	57.962
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.085.983</b>	<b>4.405.731</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.158.568</b>	<b>17.076.524</b>
<b>Passiver</b>		<b>16.461.460</b>	<b>16.398.812</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. maj	125.000	-802.712	-677.712
Tilskud fra koncern	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	-19.396	-19.396
<b>Egenkapital 30. april</b>	<b>125.000</b>	<b>177.892</b>	<b>302.892</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### 2. Medarbejderforhold

(DKK)	2024/25	2023/24
Lønninger mv. er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	36.936	36.936
	<b>36.936</b>	<b>36.936</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 3. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	73.012	69.352
Andre finansielle omkostninger	381.182	400.081
	<b>454.194</b>	<b>469.433</b>

### 4. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	-5.415	-41.938
Årets udskudte skat	0	-220.000
	<b>-5.415</b>	<b>-261.938</b>

## Noter til årsregnskabet

### 5. Aktiver der måles til dagsværdi

(DKK)	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. maj	21.377.163
Tilgang i årets løb	83.316
Kostpris 30. april	21.460.479
Værdireguleringer 1. maj	-5.356.740
Værdireguleringer 30. april	-5.356.740
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april</b>	<b>16.103.739</b>

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model, og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Dagsværdien for Investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

(DKK)	2024/25
Driftsomkostninger i % af lejeindtægter	14
Administrationsomkostninger i % af lejeindtægter	9
Afkastkrav	4,2 %

### 6. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	9.247.296	10.251.516
Mellem 1 og 5 år	2.825.289	2.419.277
Langfristet del	12.072.585	12.670.793
Inden for 1 år	573.248	567.951
	<b>12.645.833</b>	<b>13.238.744</b>

## Noter til årsregnskabet

### 7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	16.103.739	16.020.423
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	16.103.739	16.020.423

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for John Hald Nielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.



## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jydsk Byggeteknik. Esbjerg ApS for 2024/25 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.

#### 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i takt med, at huslejen forfalder til betaling.

#### Produktionsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning. Direkte og indirekte omkostninger der er afholdt for at sikre udlejningen af lejlighederne, herunder afskrivninger på ejendommen.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og produktionsomkostninger.

#### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til den administrative drift af ejendommen, kontorlokaler, kontroomkostninger mv.

#### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

#### Finansielle poster

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

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### 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 og dets 100% ejede datterselskaber samt disse selskabers 100% ejede datterselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. april 2025 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

## Noter til årsregnskabet

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Periodeafgrænsningsposter**

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

#### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

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.

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

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, 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 nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.