

## **Jodan Ejendomme ApS**

**Spurvestien 4**

**9530 Støvring**

**CVR-nummer 40017666**

## **Årsrapport**

**1. januar 2024 - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Dan Toldbod Kristiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Jodan Ejendomme ApS  
Spurvestien 4  
9530 Støvring

CVR-nummer: 40017666  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Dan Toldbod Kristiansen  
Jonas Søgaard Poulsen

### Revisor

Dansk Revision Brønderslev  
Registreret Revisionsanpartsselskab.  
Fynsgade 4  
9700 Brønderslev

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Jodan Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, 31. marts 2025

### Direktionen:

Dan Toldbod Kristiansen

Jonas Søgaard Poulsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Jodan Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jodan Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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 selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Brønderslev, 31. marts 2025

### Dansk Revision Brønderslev

Registreret Revisionsanpartsselskab., CVR-nr. 14795707

Morten Bruun Jacobsen  
Partner, Registreret revisor  
mne504

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at købe og renovere lejligheder.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har etableret sin driftsbasis og arbejder på videreudvikling.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.342.453</b>	<b>475</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-66.900	-78
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.275.553</b>	<b>397</b>
	Finansielle indtægter	569	0
	Finansielle omkostninger	-167.502	-161
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.108.620</b>	<b>236</b>
1	Skat af årets resultat	-250.704	-19
	<b>Årets resultat</b>	<b>857.916</b>	<b>217</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	857.916	217
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>857.916</b>	<b>217</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	7.093.620	8.434
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.093.620</b>	<b>8.434</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.093.620</b>	<b>8.434</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	198.539	373
	Udsudte skatteaktiver	53.000	50
	Andre tilgodehavender	18.161	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>269.700</b>	<b>423</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>432.083</b>	<b>250</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>701.782</b>	<b>672</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.795.402</b>	<b>9.107</b>

Note	Balance	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
2	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.177.604	320
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.227.604</b>	<b>370</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.608.943	7.002
	Selskabsskat	243.704	63
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.852.647</b>	<b>7.065</b>
	Kreditinstitutter	86.050	87
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.000	13
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.320.952	1.321
	Anden gæld	292.150	252
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.715.152</b>	<b>1.672</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.567.798</b>	<b>8.737</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.795.402</b>	<b>9.107</b>
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	50	320	370
Årets resultat	0	858	858
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.178</b>	<b>1.228</b>

Noter	2024 DKK	2023 1.000 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	253.704	69
Regulering af udskudt skat	-3.000	-50
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>250.704</b>	<b>19</b>
<b>2 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>3 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
DLR - Prinsensgade 31	0	2.307
DLR - Prinsensgade 27	1.473.496	1.528
DLR - Cementvej 16	1.253.496	1.285
DLR - Cementvej	1.968.000	1.968
Overført til kortfristet gæld	-86.050	-87
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>4.608.943</b>	<b>7.002</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.264.692	5.114
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 4694, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 7093.		
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 368, der giver pant i grunde og bygninger til selskabets pengeinstitut.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til udlejning af ejendomme, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid
Bygninger (boligudlejning)	100 år

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonas Søgaard Poulsen

Direktionsmedlem

Serienummer: 740109b8-08a5-4251-b16c-f2efb67f7935

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-05-21 14:53:43 UTC



## Dan Toldbod Kristiansen

Direktionsmedlem

Serienummer: 884c7e37-7482-4ab1-b861-22eaa3f17d84

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-21 20:16:06 UTC



## Morten Bruun Jacobsen

Registreret revisor

Serienummer: 3bd13309-6ae0-4184-bf6d-d9eebac5f494

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-05-22 04:56:30 UTC



## Dan Toldbod Kristiansen

Dirigent

Serienummer: 884c7e37-7482-4ab1-b861-22eaa3f17d84

IP: 86.52.xxx.xxx

2025-05-23 19:17:12 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.