

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS

Ring Byvej 1

8740 Brædstrup

CVR-nr. 29 40 79 67

## Årsrapport for 2024/25

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25/11 2025

---

Henry Jensen  
dirigent

Roesgaard

Vi forener revision, rådgivning og jura



## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025	8
Balance pr. 30. september 2025	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS  
Ring Byvej 1  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 29 40 79 67  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2024 - 30. september 2025  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Henry Jensen, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 13. november 2025

## Direktion

Henry Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 13. november 2025

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne35838

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jysk Bolig- og Erhvervsudlejning, Brædstrup ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen. Lejeindtægter indregnes i den periode, som indbetalingen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer mv.

### Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

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

#### Brugstid Restværdi

Ejendomme 80 år 22 %

## Anvendt regnskabspraksis

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## 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 samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering 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 nominal værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2024 - 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>(10.172)</b>	<b>22.334</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	(113.131)	(29.053)
Andre driftsomkostninger		<u>(832.123)</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>(955.426)</b>	<b>(6.719)</b>
Finansielle indtægter	4	9.506	77.305
Finansielle omkostninger	5	<u>(41.661)</u>	<u>(51.396)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(987.581)</b>	<b>19.190</b>
Skat af årets resultat	6	<u>24.816</u>	<u>(10.604)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(962.765)</u></b>	<b><u>8.586</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		0	1.300.000
Overført resultat		<u>(962.765)</u>	<u>(1.291.414)</u>
		<b><u>(962.765)</u></b>	<b><u>8.586</u></b>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	7	400.000	2.195.254
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>400.000</u>	<u>2.195.254</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>400.000</u>	<u>2.195.254</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.295.757
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		24.816	0
Periodeafgrænsningsposter		4.951	4.830
<b>Tilgodehavender</b>		<u>29.767</u>	<u>1.300.587</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>233.493</u>	<u>23.371</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>263.260</u>	<u>1.323.958</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>663.260</u>	<u>3.519.212</u>

**Balance pr. 30. september 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		165.525	1.128.290
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	1.300.000
<b>Egenkapital</b>		<u><b>290.525</b></u>	<u><b>2.553.290</b></u>
Gæld til realkreditinstitutter		128.330	805.430
Deposita		0	24.975
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<u><b>128.330</b></u>	<u><b>830.405</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	16.400	47.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.750	18.750
Gæld til tilknyttede virksomheder		209.255	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	49.738
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	10.604
Periodeafgrænsningsposter		0	8.825
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>244.405</b></u>	<u><b>135.517</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>372.735</b></u>	<u><b>965.922</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>663.260</b></u>	<u><b>3.519.212</b></u>
Hovedaktivitet	1		
Personaleomkostninger	2		
Eventualforpligtelser og andre forpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2024	125.000	1.128.290	1.300.000	2.553.290
Betalt ordinært udbytte	0	0	(1.300.000)	(1.300.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>(962.765)</u>	<u>0</u>	<u>(962.765)</u>
<b>Egenkapital 30. september 2025</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>165.525</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>290.525</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe, eje, administrere, udvikle, udleje og sælge fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	19.464	29.053
Nedskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>93.667</u>	<u>0</u>
	<b><u>113.131</u></b>	<b><u>29.053</u></b>
der fordeler sig således:		
Bygninger, afskrivninger	19.464	29.053
Bygninger, nedskrivninger	<u>93.667</u>	<u>0</u>
	<b><u>113.131</u></b>	<b><u>29.053</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>9.506</u>	<u>77.305</u>
	<b><u>9.506</u></b>	<b><u>77.305</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	41.661	51.394
Rentetillæg selskabsskat	<u>0</u>	<u>2</u>
	<b><u>41.661</u></b>	<b><u>51.396</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	(24.816)	10.604
	<u>(24.816)</u>	<u>10.604</u>

## 7 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2024	2.688.154
Afgang i årets løb	<u>(2.076.024)</u>
Kostpris 30. september 2025	<u>612.130</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2024	492.899
Årets nedskrivninger	93.667
Årets afskrivninger	19.464
Tilbageførte af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>(393.900)</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2025	<u>212.130</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025</b>	<u><b>400.000</b></u>

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	<u>1. oktober</u>	<u>30.</u>	<u>næste år</u>	<u>efter 5 år</u>
	<u>2024</u>	<u>september</u>		
		<u>2025</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	853.030	144.730	16.400	62.730
Deposita	<u>24.975</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>878.005</b></u>	<u><b>144.730</b></u>	<u><b>16.400</b></u>	<u><b>62.730</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 9 Eventualforpligtelser og andre forpligtelser

Udover nedenstående andre forpligtelser har selskabet indgået aftaler om sædvanlige leverancer hos leverandører.

#### Andre forpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.

### 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 145 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør t.kr. 400.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 200 i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Smedegården Brædstrup ApS og HJ Holding Brædstrup ApS.

## Noter til årsrapporten