

# Jordbærmarken II ApS

Vestergade 41, 7400 Herning  
CVR-nr. 37 94 00 38

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 3. april 2025

---

Steen Zaulich

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

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

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jordbærmarken II ApS Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 37 94 00 38 Stiftet: 18. august 2016 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steen Zaulich
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Jordbærmarken II 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. marts 2025

Direktion:

---

Steen Zaulich

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Jordbærmarken II ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jordbærmarken II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Herning, den 24. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Steen Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23302

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er opførelse, salg, drift og udlejning af ejendomme

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses som værende tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.756</b>	<b>284.816</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		17.000	93.632
<b>Driftsresultat</b>		<b>13.244</b>	<b>378.448</b>
Andre finansielle indtægter	1	117.446	142.524
Øvrige finansielle omkostninger	2	-87.555	-78.018
<b>Resultat før skat</b>		<b>43.135</b>	<b>442.954</b>
Skat af årets resultat	3	-9.301	-110.867
<b>Årets resultat</b>		<b>33.834</b>	<b>332.087</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		33.834	332.087
<b>I alt</b>		<b>33.834</b>	<b>332.087</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		2.036.000	2.019.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.036.000</b>	<b>2.019.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.036.000</b>	<b>2.019.000</b>
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		634.161	1.287.722
Tilgodehavende hos associerede virksomheder		1.638.113	1.575.108
Andre tilgodehavender		8.770	1.783
Tilgodehavende selskabsskat		336	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.281.380</b>	<b>2.864.613</b>
Likvide beholdninger		45.822	0
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.327.202</b>	<b>2.864.613</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>4.363.202</b>	<b>4.883.613</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.618.524	2.584.690
<b>Egenkapital</b>		<b>2.668.524</b>	<b>2.634.690</b>
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		87.784	78.147
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>87.784</b>	<b>78.147</b>
<hr/>			
Gæld til pengeinstitutter		1.327.014	993.000
Anden gæld		44.805	89.610
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>1.371.819</b>	<b>1.082.610</b>
Gæld til realkreditinstitutter		28.425	0
Gæld til pengeinstitutter		0	54.816
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.497	157.701
Gæld til tilknyttede virksomheder		98.542	375.350
Gæld til associerede virksomheder		13.918	304.197
Selskabsskat		0	70.611
Anden gæld		44.813	89.611
Deposita		35.880	35.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>235.075</b>	<b>1.088.166</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.606.894</b>	<b>2.170.776</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>4.363.202</b>	<b>4.883.613</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	2.584.690	2.634.690
Forslag til resultatdisponering		33.834	33.834
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>50.000</b>	<b>2.618.524</b>	<b>2.668.524</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	54.440	67.416
Finansielle indtægter i øvrigt	63.006	75.108
	<b>117.446</b>	<b>142.524</b>

<b>2   Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	19.713	17.156
Finansielle omkostninger i øvrigt	67.842	60.862
	<b>87.555</b>	<b>78.018</b>

<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-336	70.611
Regulering af udskudt skat	9.637	40.256
	<b>9.301</b>	<b>110.867</b>

### 4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	1.777.245
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b>1.777.245</b>
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	241.755
Årets værdireguleringer	17.000
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024</b>	<b>258.755</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>2.036.000</b>

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning
Dagsværdi 31. december 2024	2.036.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	17.000

## Noter

### 4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Investeringsejendom omfatter 1 boligejendom, der er beliggende i et boligområde i udkanten af Herning og er fuldt udlejet. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige årlige driftsafkast vurderes at udgøre 100 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på gennemsnitligt 992 kr. samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 17 tkr.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,50% - 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommstypen, ejendommenes beliggenhed mv.

### 5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter	1.355.439	28.425	1.211.017	993.000
Anden gæld	89.610	44.805	0	134.415
	<b>1.445.049</b>	<b>73.230</b>	<b>1.211.017</b>	<b>1.127.415</b>

### 6 | Eventualposter mv.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for KOFOED AF 10/5 HOLDING ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

### 7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.362 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.036 tkr.

2024 2023

### 8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jordbærmarken II ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendoms- og administrationsomkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

#### Skat af årets resultat

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.