

## JT Bolig ApS

Randersvej 44

8830 Tjele

CVR-nr. 41236388

## Årsrapport

01-01-2024 - 31-12-2024

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 03-04-2025

---

Jørgen Thomassen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

**JT Bolig ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 for JT Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hammershøj, den 03-04-2025

### **Direktion**

Brian Thomassen  
Direktør

Jørgen Thomassen  
Direktør

**JT Bolig ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i JT Bolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JT Bolig ApS for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisoreres 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 opstilling 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.

Viborg, den 03-04-2025

**TJEK Revision & Rådgivning**  
**Godkendt Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 36563877

Anders Nybo Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne47766

**JT Bolig ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	JT Bolig ApS Randersvej 44 8830 Tjele
Telefon	40224736
E-mail	jtbarer@tdcadsl.dk
CVR-nr.	41236388
Stiftelsesdato	11-03-2020
Regnskabsår	01-01-2024 - 31-12-2024
<b>Direktion</b>	Brian Thomassen Jørgen Thomassen
<b>Revisor</b>	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Asmildklostervej 11 8800 Viborg
CVR-nr.	36563877

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i opførelse og besiddelse af ejendomme med henblik på udlejning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2024 - 31-12-2024 udviser et resultat på kr. 519.842, og selskabets balance pr. 31-12-2024 udviser en balancesum på kr. 26.039.687, og en egenkapital på kr. 1.512.522.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

**Resultatopgørelse**

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.491.102</b>	<b>1.320.628</b>
Personaleomkostninger	1	-25.198	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.278	-17.278
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.448.626</b>	<b>1.303.350</b>
Finansielle indtægter		57.614	3.566
Andre finansielle omkostninger		-836.880	-687.370
<b>Resultat før skat</b>		<b>669.360</b>	<b>619.546</b>
Skat af årets resultat		-149.518	-172.353
<b>Årets resultat</b>		<b>519.842</b>	<b>447.193</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		519.842	447.193
		<b>519.842</b>	<b>447.193</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		37.652	54.930
Investeringsjendomme		24.792.454	23.495.801
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>24.830.106</b>	<b>23.550.731</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>24.830.106</b>	<b>23.550.731</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.426	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		0	150.200
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	74.434	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>75.860</b>	<b>150.200</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.133.721</b>	<b>1.980.493</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.209.581</b>	<b>2.130.693</b>
<b>Aktiver</b>		<b>26.039.687</b>	<b>25.681.424</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		10.000	10.000
Overført resultat		1.462.522	942.680
<b>Egenkapital</b>		<b>1.512.522</b>	<b>992.680</b>
Hensættelser til udskudt skat		1.878	3.544
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.878</b>	<b>3.544</b>
Gæld til realkreditinstitutter		15.690.090	16.125.501
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>15.690.090</b>	<b>16.125.501</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		450.000	460.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	10.000
Gæld til associerede virksomheder		7.759.773	7.499.821
Selskabsskat		133.184	132.446
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.140	6.232
Deposita		460.100	451.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.835.197</b>	<b>8.559.699</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>24.525.287</b>	<b>24.685.200</b>
<b>Passiver</b>		<b>26.039.687</b>	<b>25.681.424</b>
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2024	40.000	942.680	10.000	992.680
Årets resultat		519.842		519.842
<b>Egenkapital 31-12-2024</b>	<b>40.000</b>	<b>1.462.522</b>	<b>10.000</b>	<b>1.512.522</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2024	2023
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	24.901	0
Andre omkostninger til social sikring	297	0
	<u>25.198</u>	<u>0</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse**

Tilgodehavende hos selskabsdeltager	74.434	0
-------------------------------------	--------	---

Selskabet har et tilgodehavende hos selskabets ledelse der pr. statusdagen udgør 74.434 kr. Tilgodehavendet er forrentet med nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, for tiden svarende til en gennemsnitsrente på 13,625% p.a. og med betaling af restbeløbet inden for 1 år.

Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for tilgodehavendet. Der er i året afviklet 0 kr. på lånet. Lånet til selskabsdeltagere er berigtigede i 2025.

**3. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.690.090	450.000	13.785.500
	<u>15.690.090</u>	<u>450.000</u>	<u>13.785.500</u>

**4. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst realkreditpantebreve for 2.856.000 kr. i ejendommene Randersvej 26A, 26B og 26C

Der er tinglyst realkreditpantebrev for 6.000.000 kr. i ejendommene Jernbanegade 31A, 31B, 33A, 33B, 35A og 35B.

Der er tinglyst realkreditpantebrev for 4.373.000 kr. i ejendommen Frederiksberg 23B.

Der er tinglyst realkreditpantebrev for 4.358.000 kr. i ejendommen Frederiksberg 27A

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JT Bolig ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Omkostninger til udlejningsboliger

Omkostninger til udlejningsboliger omfatter omkostninger til el, vand, varme og ejendomsskat mm.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%
---	------	----

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

#### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.