

## JT Bolig ApS

Randersvej 44

8830Tjele

CVR-nr. 41236388

## Årsrapport

1. januar 2025 - 31. december 2025

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 8. april 2026

---

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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 8. april 2026

### Direktion

Brian Thomassen  
Direktør

Jørgen Thomassen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JT Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JT Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 8. april 2026

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

Anders Nybo Pedersen  
Statsautoriseret revisor  
mne47766

**Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	JT Bolig ApS Randersvej 44 8830Tjele
CVR-nr.	41236388
Stiftelsesdato	11. marts 2020
Regnskabsår	1. januar 2025 - 31. december 2025
<b>Direktion</b>	Brian Thomassen Jørgen Thomassen
<b>Revisor</b>	TJEK Revision & Rådgivning Godkendt Revisionsaktieselskab Asmildklostervej 11 8800Viborg
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 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på kr. 482.212, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på kr. 31.089.404, og en egenkapital på kr. 1.939.734.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.465.965</b>	<b>1.491.102</b>
Personaleomkostninger	1	0	-25.198
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-17.278	-17.278
Andre driftsomkostninger		-34.179	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.414.508</b>	<b>1.448.626</b>
Finansielle indtægter		2.897	57.614
Andre finansielle omkostninger		-795.823	-836.880
<b>Resultat før skat</b>		<b>621.582</b>	<b>669.360</b>
Skat af årets resultat		-139.370	-149.518
<b>Årets resultat</b>		<b>482.212</b>	<b>519.842</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		482.212	519.842
		<b>482.212</b>	<b>519.842</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		20.374	37.652
Investeringsjendomme		31.068.662	24.792.454
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>31.089.036</b>	<b>24.830.106</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.089.036</b>	<b>24.830.106</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	1.426
Udsudte skatteaktiver		322	0
Andre tilgodehavender		46	0
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	74.434
<b>Tilgodehavender</b>		<b>368</b>	<b>75.860</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.133.721</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>368</b>	<b>1.209.581</b>
<b>Aktiver</b>		<b>31.089.404</b>	<b>26.039.687</b>

## Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overkurs ved emission		10.000	10.000
Overført resultat		1.889.734	1.462.522
<b>Egenkapital</b>		<b>1.939.734</b>	<b>1.512.522</b>
Hensættelser til udskudt skat		0	1.878
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>1.878</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.071.219	15.690.090
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>19.071.219</b>	<b>15.690.090</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		520.000	450.000
Gæld til banker		886.206	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til associerede virksomheder		7.820.500	7.759.773
Selskabsskat		99.570	133.184
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		41.975	17.140
Deposita		695.200	460.100
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>10.078.451</b>	<b>8.835.197</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>29.149.670</b>	<b>24.525.287</b>
<b>Passiver</b>		<b>31.089.404</b>	<b>26.039.687</b>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	Overkurs ved emission	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	40.000	1.462.522	10.000	1.512.522
Andre værdireguleringer af egenkapitalen		-55.000		-55.000
Årets resultat		482.212		482.212
<b>Egenkapital 31. december 2025</b>	<b>40.000</b>	<b>1.889.734</b>	<b>10.000</b>	<b>1.939.734</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

## Noter

	2025	2024
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	0	25.198
	<u>0</u>	<u>25.198</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

**2. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	19.071.219	520.000	16.400.000
	<u>19.071.219</u>	<u>520.000</u>	<u>16.400.000</u>

**3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er tinglyst realkreditpantebrev 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

Der er tinglyst realkreditpantebrev for 4.030.000 kr. i ejendommen Frederiksberg 30+32+34+36

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JT Bolig ApS for 2025 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.

### Eksterne omkostninger

#### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og 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 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.

## 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.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

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

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Andre tilgodehavender

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

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### Egenkapital

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

### Hensatte forpligtelser

#### 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.

### 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 acontoskatte.

### 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.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.