

---

# JR ESTATE ApS

**CVR-nr.: 36421649**

Haardalen 59  
8680 Ry

Årsrapport  
1. juli 2024 - 30. juni 2025

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**14/11/2025**

---

**Janne Rasmussen**  
**Dirigent**

---



**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Påtegninger**

Ledespåtegning

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JR ESTATE ApS  
Haardalen 59  
8680 Ry  
e-mailadresse: jsr@jr-estate.dk  
CVR-nr.: 36421649  
Regnskabsår: 01/07/2024 - 30/06/2025

**Revisor** Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab  
Ellemosen 9  
8680 Ry  
DK Danmark  
CVR-nr.: 26267439  
P-enhed: 1004377142

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for JR Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ry, den 03/11/2025

**Direktion**

Janne Søndergaard Rasmussen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JR Estate ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JR Estate ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 opstillingen 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.

Ry, den 03/11/2025

Revision Ry & Hammel Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439  
Ole Martin Mikkelsen, mne6353  
Registreret Revisor

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste formål er at drive virksomhed med investering i fast ejendom samt udlejning heraf samt udførelse af arkitekt arbejde og anden hermed beslægtet virksomhed.

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

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

## Anvendt regnskabspraksis

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

### **GENERELT**

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Nettoomsætning**

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

Derudover indgår salgspriser på handel med ejendomme, når købskontrakterne er indgået.

#### **Investeringsejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Omkostninger til ejendomme**

Omkostninger til ejendomme omfatter købspriser samt handelsomkostninger for de ejendomme som er indtægtsført under omsætningen.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

#### **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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

#### **Skat**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JR Equity ApS. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

|                                       | Brugstid | Restværdi |
|---------------------------------------|----------|-----------|
| Beboelsesejendomme, udlejning         | 50 år    | 2.000.000 |
| Parkeringshus, udlejning              | 50 år    | 3.000.000 |
| Erhvervsejendomme, udlejning kontorer | 40 år    | 3.000.000 |

Aktiver med en kostpris på under kr. 34.400 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

## Resultatopgørelse 1. jul. 2024 - 30. jun. 2025

|   | Note | 2024/25<br>kr.  | 2023/24<br>kr.  |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>                                  |      | <b>839.021</b>  | <b>112.778</b>  |
| Personaleomkostninger   | 1    | -296.509        | -248.025        |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   |      | -740.909        | -125.085        |
| Andre driftsomkostninger  |      | -18.388         | 0               |
| <b>Resultat af ordinær primær drift</b>                             |      | <b>-216.785</b> | <b>-260.332</b> |
| Andre finansielle indtægter   |      | 2.759           | 0               |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder |      | -320.454        | -97.722         |
| Andre finansielle omkostninger                                      |      | -239.106        | -133.812        |
| <b>Ordinært resultat før skat</b>                                   |      | <b>-773.586</b> | <b>-491.866</b> |
| Skat af årets resultat  |      | 169.698         | 158.123         |
| <b>Årets resultat</b>   |      | <b>-603.888</b> | <b>-333.743</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                              |      |                 |                 |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen                     |      | 0               | 0               |
| Overført resultat   |      | -603.888        | -333.743        |
| <b>I alt</b>  |      | <b>-603.888</b> | <b>-333.743</b> |

## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

|   | Note | 2024/25           | 2023/24           |
|---|------|-------------------|-------------------|
|   |      | kr.               | kr.               |
| Grunde og bygninger                         |      | 27.009.879        | 14.756.353        |
| Produktionsanlæg og maskiner                |      | 94.000            | 117.500           |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       |      | <b>27.103.879</b> | <b>14.873.853</b> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  |      | <b>27.103.879</b> | <b>14.873.853</b> |
| <b>Varebeholdninger i alt</b>               |      |                   | <b>28.388</b>     |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser |      | 88.356            | 0                 |
| Udskudte skatteaktiver                      |      | 345.032           | 175.334           |
| Andre tilgodehavender                       |      | 266.354           | 101.357           |
| Periodeafgrænsningsposter                   |      | 17.087            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                |      | <b>716.829</b>    | <b>276.691</b>    |
| Likvide beholdninger                        |      | 200.397           | 115.634           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              |      | <b>917.226</b>    | <b>420.669</b>    |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                        |      | <b>28.021.105</b> | <b>15.294.522</b> |

## Balance 30. juni 2025

### Passiver

|   | Note     | 2024/25           | 2023/24           |
|---|----------|-------------------|-------------------|
|   |          | kr.               | kr.               |
| Registreret kapital mv.   |          | 50.000            | 50.000            |
| Overført resultat   |          | 10.020.899        | 10.624.787        |
| <b>Egenkapital i alt</b>  |          | <b>10.070.899</b> | <b>10.674.787</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 5.516.539         | 3.614.400         |
| Deposita  |          | 414.810           | 25.500            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                | <b>2</b> | <b>5.931.349</b>  | <b>3.639.900</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter  |          | 2.747.100         | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder   |          | 34.000            | 34.000            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |          | 207.831           | 37.348            |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder                             |          | 6.015.400         | 890.153           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |          | 2.943.841         | 18.334            |
| Periodeafgrænsningsposter   |          | 70.685            | 0                 |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>                                |          | <b>12.018.857</b> | <b>4.560.280</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>   |          | <b>17.950.206</b> | <b>4.619.735</b>  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>   |          | <b>28.021.105</b> | <b>15.294.522</b> |

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

|                                       | <b>2024/25</b> | <b>2023/24</b> |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
|                                       | <b>kr.</b>     | <b>kr.</b>     |
| Løn og gager                          | 248.475        | 195.027        |
| Pensionsbidrag                        | 48.000         | 52.998         |
| Andre omkostninger til social sikring | 34             | 0              |
|                                       | <b>296.509</b> | <b>248.025</b> |

### 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                      | <b>Gæld i alt</b> | <b>Afdrag</b>   | <b>Langfristet</b> | <b>Restgæld</b>   |
|----------------------|-------------------|-----------------|--------------------|-------------------|
|                      | <b>ultimo</b>     | <b>næste år</b> | <b>andel</b>       | <b>efter 5 år</b> |
|                      | <b>kr.</b>        | <b>kr.</b>      | <b>kr.</b>         | <b>kr.</b>        |
| Prioritetsgæld       | 5.759.698         | 243.159         | 5.516.539          | 4.582.586         |
| Deposita             | 414.810           | 0               | 414.810            | 414.810           |
| Leasingforpligtelser | 0                 | 0               | 0                  | 0                 |
|                      | <b>6.174.508</b>  | <b>243.159</b>  | <b>5.931.349</b>   | <b>4.997.396</b>  |

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for JR Equity ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

|                              | <b>2024/25</b> |
|------------------------------|----------------|
| Gennemsnitligt antal ansatte | 1              |