

---

# **JB Bolig ApS**

**CVR-nr.: 41107561**

Elverhøjen 86  
8370 Hadsten

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

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

**29/06/2023**

**Jesper Bennike**  
**Dirigent**



**Indhold**

**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JB Bolig ApS  
Elverhøjen 86  
8370 Hadsten

CVR-nr.: 41107561  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtede virksomhed.

## **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat i 2022 udgør 409.534 kr. Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for JB Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst. Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen løbende over lejemålets løbetid. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### Ejendommens driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter indeholder omkostninger til forsikring, ejendomsskatter og vedligeholdelse der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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.

**Balance****Materielle anlægsaktiver**

Investerings ejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Værdiansættelsen af ejendommene er foretaget på baggrund af en afkastgrad på 5,5%

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.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter

**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 acontoskatte.

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.

**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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>781.372</b>	<b>164.668</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>781.372</b>	<b>164.668</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		2.165	866
Øvrige finansielle omkostninger		-258.266	-99.458
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>525.271</b>	<b>66.075</b>
Skat af årets resultat	1	-115.737	14.523
<b>Årets resultat</b>		<b>409.534</b>	<b>51.552</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		409.534	51.552
<b>I alt</b>		<b>409.534</b>	<b>51.552</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.234.055	12.803.818
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.234.055</b>	<b>12.803.818</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.234.055</b>	<b>12.803.818</b>
Udskudte skatteaktiver		6.484	6.538
Andre tilgodehavender		10.310	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>16.794</b>	<b>6.538</b>
Likvide beholdninger		78.335	8.138
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>95.129</b>	<b>14.676</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.329.184</b>	<b>12.818.494</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.001	40.001
Overført resultat		1.084.718	675.184
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.124.719</b>	<b>715.185</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.624.377	9.781.462
Deposita		289.850	156.896
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>9.914.227</b>	<b>9.938.358</b>
Gæld til realkreditinstitutter		164.654	197.040
Gæld til banker		0	13.371
Skyldig selskabsskat		95.683	14.466
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.197	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.021.704	1.932.601
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.290.238</b>	<b>2.164.951</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.204.465</b>	<b>12.103.309</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.329.184</b>	<b>12.818.494</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	115.683	14.466
Ændring af udskudt skat	54	57
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>115.737</b>	<b>14.523</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>
Kreditinstitutter	9.789.030	164.654	9.624.377	9.027.108
	<b>9.789.030</b>	<b>164.654</b>	<b>9.624.377</b>	<b>9.027.108</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ikke eventualforpligtelser pr. 31. december 2022.

### 4. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter, 9.789 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 13.234.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2022</b>
Gennemsnitligt antal ansatte	0