

---

# JB Bolig ApS

**CVR-nr.: 41107561**

Elverhøjen 86  
8370 Hadsten

Årsrapport  
1. januar 2023 - 31. december 2023

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

**24/06/2024**

---

**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: 01/01/2023 - 31/12/2023

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendomme og hermed beslægtede virksomhed.

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

Årets resultat i 2023 udgør 129.292 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 2023 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. 2023 - 31. dec. 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>686.997</b>	<b>781.372</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>686.997</b>	<b>781.372</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
Andre finansielle indtægter		0	2.165
Øvrige finansielle omkostninger		-519.830	-258.266
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>167.167</b>	<b>525.271</b>
Skat af årets resultat	1	-37.875	-115.737
<b>Årets resultat</b>		<b>129.292</b>	<b>409.534</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		129.292	409.534
<b>I alt</b>		<b>129.292</b>	<b>409.534</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		13.234.055	13.234.055
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.234.055</b>	<b>13.234.055</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>13.234.055</b>	<b>13.234.055</b>
Udskudte skatteaktiver		6.451	6.484
Andre tilgodehavender		10	10.310
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>6.461</b>	<b>16.794</b>
Likvide beholdninger		138.332	78.335
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>144.793</b>	<b>95.129</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>13.378.848</b>	<b>13.329.184</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		40.001	40.001
Overført resultat		1.214.010	1.084.718
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>1.254.011</b>	<b>1.124.719</b>
Gæld til realkreditinstitutter		9.468.061	9.624.377
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.168.027	2.021.704
Deposita		303.135	289.850
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2</b>	<b>11.939.223</b>	<b>11.935.931</b>
Gæld til realkreditinstitutter		161.500	164.654
Skyldig selskabsskat		23.842	95.683
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272	8.197
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>185.614</b>	<b>268.534</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.124.837</b>	<b>12.204.465</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>13.378.848</b>	<b>13.329.184</b>

## Noter

### 1. Skat af årets resultat

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	37.842	115.683
Ændring af udskudt skat	33	54
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>37.875</b>	<b>115.737</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>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<b>2.168.027</b>	<b>0</b>	<b>2.168.027</b>	<b>2.168.027</b>
Deposita	<b>303.135</b>	<b>0</b>	<b>303.135</b>	<b>303.135</b>
Kreditinstitutter	<b>9.686.369</b>	<b>161.500</b>	<b>9.468.061</b>	<b>8.875.957</b>
	<b>12.158.231</b>	<b>161.500</b>	<b>11.939.223</b>	<b>11.498.270</b>

### 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ikke eventualforpligtelser pr. 31. december 2023.

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

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og realkreditinstitutter, 9.686 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 13.234.

### 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2023</b>
	0