

JBP Boliginvest ApS

Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj
CVR-nr. 36 44 28 75

Årsrapport 2024/25

1. oktober - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. marts 2026

Jesper Grove Bang

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
DK-9800 Hjørring
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 23 54 00
Hjoerring@bdo.dk
www.bdo.dk



BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-13
Anvendt regnskabspraksis	14-16

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet JBP Boliginvest ApS
Silkeborgvej 345
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 36 44 28 75
Stiftet: 25. november 2014
Kommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. oktober 2024 - 30. september 2025

Direktion Jesper Grove Bang

Revisor BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørrebro 15
9800 Hjørring

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for JBP Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 23. marts 2026

Direktion:

Jesper Grove Bang

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i JBP Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBP Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Hjørring, den 23. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste består i at opkøbe og udvikle ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret fusioneret med søsterselskabet Ejendomsselskabet anno 06.06.2008 ApS. Fusionen er gennemført med regnskabsmæssigt virkning 1. oktober 2024. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter sammenlægningsmetoden for koncerninterne fusioner. Sammenligningstallene er tilrettet.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		1.464.678	1.143.290
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.000.000	-6.000.000
Driftsresultat		3.464.678	-4.856.710
Andre finansielle indtægter	1	2.454	49.239
Øvrige finansielle omkostninger	2	-876.477	-788.500
Resultat før skat		2.590.655	-5.595.971
Skat af årets resultat	3	-570.328	1.277.017
Årets resultat		2.020.327	-4.318.954
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		0	1.000.000
Overført resultat		2.020.327	-5.318.954
I alt		2.020.327	-4.318.954

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsjendomme		30.500.000	28.500.000
Materielle anlægsaktiver	4	30.500.000	28.500.000
Anlægsaktiver		30.500.000	28.500.000
Andre tilgodehavender		37.646	37.646
Periodeafgrænsningsposter		229.500	0
Tilgodehavender		267.146	37.646
Omsætningsaktiver		267.146	37.646
Aktiver		30.767.146	28.537.646

Balance 30. september

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		51.000	4.453.349
Reserve for udlån og sikkerheds- stillelse		37.646	0
Overført resultat		10.736.358	4.351.328
Egenkapital		10.825.004	8.804.677
Hensættelser til udskudt skat		1.978.480	1.538.485
Hensatte forpligtelser		1.978.480	1.538.485
Gæld til realkreditinstitutter		10.655.044	10.996.876
Selskabsskat		130.333	89.334
Langfristede gældsforpligtelser	5	10.785.377	11.086.210
Gæld til realkreditinstitutter		291.000	240.000
Gæld til pengeinstitutter		5.408.834	5.710.975
Leverandører af varer og tjenesteydelser		65.000	95.864
Gæld til tilknyttede virksomheder		422.070	266.344
Selskabsskat		89.334	0
Anden gæld		106.387	2.951
Deposita		795.660	766.500
Periodeafgrænsningsposter		0	25.640
Kortfristede gældsforpligtelser		7.178.285	7.108.274
Gældsforpligtelser		17.963.662	18.194.484
Passiver		30.767.146	28.537.646

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	6
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7
Medarbejderforhold	8

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	Overført resultat	I alt
Egenkapital 30. september 2024	50.000	0	5.762.991	5.812.991
Tilgang/afgang af egenkapital ved fusion og køb af virksomhed	1.000		2.990.686	2.991.686
Korrigeret egenkapital 1. oktober 2024	51.000	0	8.753.677	8.804.677
Forslag til resultatdisponering			2.020.327	2.020.327
Andre lovpligtige bindinger				
Årets opskrivninger		37.646	-37.646	0
<u>Egenkapital 30. september 2025</u>	<u>51.000</u>	<u>37.646</u>	<u>10.736.358</u>	<u>10.825.004</u>

Noter

	2024/25 kr.	2023/24 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	48.114
Finansielle indtægter i øvrigt	2.454	1.125
	2.454	49.239

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.655	0
Finansielle omkostninger i øvrigt	864.822	788.500
	876.477	788.500

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	130.333	89.334
Regulering skat vedrørende tidligere år	0	-46.244
Regulering af udskudt skat	439.995	-1.320.107
	570.328	-1.277.017

4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. oktober 2024		21.389.183
Kostpris 30. september 2025		21.389.183
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2024		7.110.817
Årets værdireguleringer		2.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2025		9.110.817
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2025		30.500.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligejendomme	Blandet bolig og erhverv
Dagsværdi 30. september 2025	19.000.000	10.500.000
Årets værdiregulering i resultatopførelsen	1.500.000	500.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene er beliggende i Århus, og består af to ejendomme med hver 16 værelser som udlejes til beboelse. Ejendommene er anskaffet i 2009 og 2016.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast for investeringsejendommene i et normalt år er vurderet i niveauet 567 - 603 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på henholdsvis 5,5% og 6,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

Dagsværdi for blandet bolig- og erhvervsjendomme

Blandet bolig- og erhvervsjendomme består af en ejendom, som er beliggende i Århus. Der er i alt 17 lejemål, hvoraf det ene er anvendt til erhverv. Ejendommen er anskaffet i 2014.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede gennemsnitlige driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 597 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 5,80%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	30/9 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	10.946.044	291.000	9.491.000	11.152.876
Selskabsskat	219.667	89.334	0	89.334
	11.165.711	380.334	9.491.000	11.242.210

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JN Rishøj Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.003 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 30.500 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt ejerpantebreve på i alt 9.444 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

	2024/25	2023/24
--	---------	---------

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Virksomhedssammenslutning

Den koncern interne fusion indregnes efter sammenlægningsmetoden, hvor sammenlægningen anses for sket fra den tidligste regnskabsperiode, der indgår i koncernen og med anvendelse af bogførte værdier på de overtagne aktiver og forpligtelser. Sammenligningstal korrigeres som følge af fusionen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.