

JBP Boliginvest ApS

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

Årsrapport 2024

1. januar - 30. september

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 25. marts 2025

Jesper Grove Bang

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 30. september

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

Selskabsoplysninger

Selskabet	JBP Boliginvest ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 36 44 28 75 Stiftet: 25. november 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 30. september
Direktion	Jesper Grove Bang
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2024.

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 25. marts 2025

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. januar - 30. september 2024 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 25. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Beskrivelse af væsentlige ændringer i virksomhedens aktivitet og økonomiske forhold

Selskabets ledelse har i året valgt at omlægge regnskabsåret fra at have et regnskabsår der løber fra 1. januar - 31. december, til at have et regnskabsår der løber fra 1. januar - 30. september. Hvilket bevirker, at dette regnskabsår indeholder 9 måneder, mens sammenligningstallene dækker 12 måneder.

Værdien af investeringsejendommene er baseret på en salgsaftale indgået den 30. september 2024.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		729.938	1.123.060
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-4.000.000	-841.000
Driftsresultat		-3.270.062	282.060
Andre finansielle indtægter	1	19.012	63.337
Øvrige finansielle omkostninger	2	-535.306	-655.720
Resultat før skat		-3.786.356	-310.323
Skat af årets resultat	3	879.065	68.297
Årets resultat		-2.907.291	-242.026
Forslag til resultatdisponering			
Ekstraordinært udbytte		1.000.000	0
Overført resultat		-3.907.291	-242.026
I alt		-2.907.291	-242.026

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsejendomme		19.000.000	23.000.000
Materielle anlægsaktiver	4	19.000.000	23.000.000
Anlægsaktiver		19.000.000	23.000.000
<hr/>			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		0	1.146.956
Tilgodehavender		0	1.146.956
Omsætningsaktiver		0	1.146.956
<hr/>			
Aktiver		19.000.000	24.146.956
<hr/>			

Balance 30. september

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		5.762.991	9.670.282
Egenkapital		5.812.991	9.720.282
<hr/>			
Hensættelser til udskudt skat		991.485	1.917.836
Hensatte forpligtelser		991.485	1.917.836
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		7.175.154	7.291.719
Selskabsskat		47.286	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	7.222.440	7.291.719
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		156.000	155.400
Gæld til pengeinstitutter		4.094.469	4.424.027
Leverandører af varer og tjenesteydelser		47.430	40.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.550	0
Selskabsskat		0	116.867
Anden gæld		150.260	0
Deposita		504.100	480.825
Periodeafgrænsningsposter		18.275	0
Kortfristede gældsforpligtelser		4.973.084	5.217.119
Gældsforpligtelser		12.195.524	12.508.838
<hr/>			
Passiver		19.000.000	24.146.956
<hr/>			
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	9.670.282	0	9.720.282
Forslag til resultatdisponering		-3.907.291	1.000.000	-2.907.291
Transaktioner med ejere				
Ekstraordinært udbytte			-1.000.000	-1.000.000
Egenkapital 30. september 2024	50.000	5.762.991	0	5.812.991

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	19.012	63.337
	19.012	63.337

2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	24.661
Finansielle omkostninger i øvrigt	535.306	631.059
	535.306	655.720

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	47.286	116.867
Regulering skat vedrørende tidligere år	-46.244	0
Regulering af udskudt skat	-880.107	-185.164
	-879.065	-68.297

4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
kr.		
Kostpris 1. januar 2024		14.376.308
Kostpris 30. september 2024		14.376.308
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024		8.623.692
Årets værdireguleringer		-4.000.000
Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2024		4.623.692
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2024		19.000.000

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

kr.	Boligejendomme	Blandet bolig og erhverv
Dagsværdi 30. september 2024	9.000.000	10.000.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-2.500.000	-1.500.000

Dagsværdi for ejendomme

Værdien af investeringsejendommene er baseret på en salgsaftale indgået den 30. september 2024.

Noter

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	30/9 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	7.331.154	156.000	6.590.000	7.447.119
Selskabsskat	47.286	0	0	0
	7.378.440	156.000	6.590.000	7.447.119

6 | Eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Ingen.

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 BK Capital ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.371 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. september 2024 udgør 19.000 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt ejerpantebreve på i alt 5.944 tkr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

2024 2023

8 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: 1 1

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS for 2024 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.

Sammenligningstal

Sammenligningstallene i resultatopgørelsen kan ikke sammenholdes med indeværende år, da indeværende år er en omlægningsperiode på 9 måneder, mens sammenligningsåret dækker 12 måneder.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

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 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.

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.

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 acontoskatter.

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.

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 netto-provenuet 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.