

# JJ Boliginvest ApS

Blåmejsvej 3, Hou, 9370 Hals  
CVR-nr. 41 26 02 46

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.06.25

Jesper Johansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 15

---

---

**Selskabet**

---

JJ Boliginvest ApS  
Blåmejsevej 3, Hou  
9370 Hals  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 26 02 46  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Johansen  
Jan Højer Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JJ Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. juni 2025

**Direktionen**

Jesper Johansen

Jan Højer Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i JJ Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 24. juni 2025

### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren Rasmussen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne32170

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering og -udlejning.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note	2024 DKK	2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>238.701</b>	<b>198.373</b>
Finansielle omkostninger	-100.870	-88.875
<b>Resultat før skat</b>	<b>137.831</b>	<b>109.498</b>
Skat af årets resultat	-32.240	-24.418
<b>Årets resultat</b>	<b>105.591</b>	<b>85.080</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	105.591	85.080
<b>I alt</b>	<b>105.591</b>	<b>85.080</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.274.630	3.274.630
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>3.274.630</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>3.274.630</b>
	Andre tilgodehavender	11.206	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>11.206</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>11.206</b>	<b>0</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.285.836</b>	<b>3.274.630</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	358.963	253.372
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>398.963</b>	<b>293.372</b>
1	Gæld til realkreditinstitutter	2.116.801	2.187.985
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.116.801</b>	<b>2.187.985</b>
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.162	65.697
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	114.959	169.693
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	5.960
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.200	8.500
	Deposita	76.200	60.780
	Selskabsskat	30.360	24.420
	Anden gæld	467.191	458.223
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>770.072</b>	<b>793.273</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.886.873</b>	<b>2.981.258</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.285.836</b>	<b>3.274.630</b>

2 Oplysninger om dagsværdi

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	40.000	253.372	293.372
Forslag til resultatdisponering	0	105.591	105.591
Saldo pr. 31.12.24	40.000	358.963	398.963

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	72.162	1.909.552	2.188.963	2.253.682
I alt	72.162	1.909.552	2.188.963	2.253.682

## 2. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	3.274.630

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et normaliseret driftsresultat på i alt t.DKK 205 og et afkastkrav på 4,5%-8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 309. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.189 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.275.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis

##### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

##### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

#### RESULTATOPGØRELSE

##### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

##### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

##### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

##### **Af- og nedskrivninger**

Investeringsøjendomme afskrives ikke.

##### **Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

##### **Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

#### **BALANCE**

##### **Materielle anlægsaktiver**

###### *Investeringsøjendomme*

Investeringsøjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsøjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsøjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### 4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

##### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**4. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.