

JB Byg og Invest ApS

CVR-nr. 42 59 38 77

Årsrapport for perioden 1. juli 2024 til 30. juni 2025

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 2. december 2025

Jannick Bjerregaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	8
Balance pr. 30. juni 2025	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for JB Byg og Invest 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. juni 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 2. december 2025

Direktion

Jannick Bjerregaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JB Byg og Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JB Byg og Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 2. december 2025

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 28 96 65 71

Tom Picano
Registreret revisor FDR
MNE-nr. mne17814

Selskabsoplysninger

Selskabet

JB Byg og Invest ApS
C/O Haugaard Braad EA ApS
Skibbrogade 3,3
9000 Aalborg

CVR-nr.: 42 59 38 77

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025
Stiftet: 12. august 2021

Hjemsted: Aalborg

Direktion

Jannick Bjerregaard, direktør

Revisor

RN - Revision Nordjylland ApS
Registreret revisionsfirma
Gugvej 140
9210 Aalborg SØ

Pengeinstitut

Sparekassen Danmark

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af alle typer udlejningsejendomme, renovering af ejendomme, investering i ejendomme med kapitalgevinst for øje samt enhver i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024/25 udviser et underskud på kr. 110.860, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en negativ egenkapital på kr. 214.515.

Ledelsen anerkender, at selskabets oprindelige anpartskapital er forbrugt som led i den tidlige opbygningsfase, hvor driften blev etableret og virksomhedens investeringsstrategi igangsat.

Siden selskabets opstart har fokus været på at opbygge en solid og værdiskabende ejendomsportefølje. I denne periode har selskabet foretaget væsentlige investeringer, herunder købet af 14 nye lejemål, ligesom 4 af selskabets første lejemål er gennemført totalrenoveret for, at sikre langsigtet værdiforøgelse, bedre driftsøkonomi og attraktive udlejningsforhold. Disse tiltag afspejler selskabets fortsatte udvikling, styrkelse af aktivbasen og fremtidige indtjeningspotentiale.

På trods af den indregnede negative egenkapital vurderer ledelsen, at selskabet har et stærkt fundament for fortsat drift. Med den udvidede og moderniserede ejendomsportefølje forventes en gradvis reetablering af egenkapitalen via positiv drift og værdiskabelse i de kommende regnskabsår.

Årsrapporten aflægges derfor fortsat under forudsætning af going concern.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Byg og Invest ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024/25 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Under andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning.

Skat af årets resultat

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid Restværdi

Udlejningsejendomme 25 år 80 %

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		206.205	-73.518
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-56.937</u>	<u>-15.082</u>
Resultat før finansielle poster		149.268	-88.600
Finansielle omkostninger		<u>-291.396</u>	<u>-60.633</u>
Resultat før skat		-142.128	-149.233
Skat af årets resultat	3	<u>31.268</u>	<u>30.410</u>
Årets resultat		<u>-110.860</u>	<u>-118.823</u>
Overført resultat		<u>-110.860</u>	<u>-118.823</u>
		<u>-110.860</u>	<u>-118.823</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>6.452.251</u>	<u>1.940.594</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>6.452.251</u>	<u>1.940.594</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.452.251</u>	<u>1.940.594</u>
Andre tilgodehavender		16.681	7.007
Udskudt skatteaktiv		<u>68.682</u>	<u>37.414</u>
Tilgodehavender		<u>85.363</u>	<u>44.421</u>
Likvide beholdninger		<u>51.223</u>	<u>9.088</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>136.586</u>	<u>53.509</u>
Aktiver i alt		<u>6.588.837</u>	<u>1.994.103</u>

Balance pr. 30. juni 2025

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		<u>-254.515</u>	<u>-143.655</u>
Egenkapital	5	<u>-214.515</u>	<u>-103.655</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.027.506</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>3.027.506</u>	<u>0</u>
Gæld til realkreditinstitutter	6	90.000	0
Banker	6	1.777.486	335.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.977	25.397
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.674.638	1.720.310
Anden gæld		<u>209.745</u>	<u>16.206</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.775.846</u>	<u>2.097.758</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>6.803.352</u>	<u>2.097.758</u>
Passiver i alt		<u>6.588.837</u>	<u>1.994.103</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabet har tabt hele sin anpartskapital. Selskabets ledelse forventer at kunne reetablere anpartskapitalen gennem indtjening de kommende regnskabsår., jf. beskrivelsen i ledelsesberetningen. På denne baggrund aflægges ledelsen derfor regnskabet som going concern.

	<u>2024/2025</u> kr.	<u>2023/2024</u> kr.
2 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>-31.268</u>	<u>-30.410</u>
	<u>-31.268</u>	<u>-30.410</u>

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. juli 2024	1.974.082
Tilgang i årets løb	<u>4.568.594</u>
Kostpris 30. juni 2025	<u>6.542.676</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2024	33.488
Årets afskrivninger	<u>56.937</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2025	<u>90.425</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	<u>6.452.251</u>

Noter

5 Egenkapital

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	40.000	-143.655	-103.655
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-110.860</u>	<u>-110.860</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u>40.000</u>	<u>-254.515</u>	<u>-214.515</u>

6 Langfristede gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	2.821.000	0
Mellem 1 og 5 år	<u>206.506</u>	<u>0</u>
Langfristet del	3.027.506	0
Inden for et år	<u>90.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.117.506</u>	<u>0</u>

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.117, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 4.135.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.525, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Noter