

JB Thorup Invest ApS

Stationsvej 35, 9330 Dronninglund
CVR-nr.: 26 61 96 29

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 29. april 2026

Jørgen S. Andreasen

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B'.

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-14

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	JB Thorup Invest ApS Stationsvej 35 9330 Dronninglund
	CVR-nr.: 26 61 96 29 Stiftet: 16. maj 2002 Kommune: Brønderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørgen Møller Søndergaard Andreasen
Revisor	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Slotsgade 42 9330 Dronninglund

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for JB Thorup 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. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Dronninglund, den 29. april 2026

Direktion:

Jørgen Møller Søndergaard
Andreasen

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejeren i JB Thorup Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Thorup Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisors 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 29. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Marie Abrahamsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne49112

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret modtaget koncerntilskud fra moderselskab på i alt 4,5 mio. kr.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		250.343	321.918
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-1.864.504	-41.420
Driftsresultat		-1.614.161	280.498
Andre finansielle indtægter		69.112	39.402
Øvrige finansielle omkostninger	2	-101.604	-115.561
Resultat før skat		-1.646.653	204.339
Skat af årets resultat	3	43.057	-46.626
Årets resultat		-1.603.596	157.713
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.603.596	157.713
I alt		-1.603.596	157.713

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		4.983.261	6.847.765
Materielle anlægsaktiver	4	4.983.261	6.847.765
Anlægsaktiver		4.983.261	6.847.765
Andre tilgodehavender		393	0
Tilgodehavender		393	0
Andre værdipapirer og kapitalandele	5	415.374	187.771
Værdipapirer og kapitalandele		415.374	187.771
Likvide beholdninger		136.851	135.925
Omsætningsaktiver		552.618	323.696
Aktiver		5.535.879	7.171.461

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		260.000	260.000
Overført resultat		4.018.476	1.122.072
Egenkapital		4.278.476	1.382.072
Hensættelser til udskudt skat		0	69.880
Hensatte forpligtelser		0	69.880
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		46.632	3.743.798
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.000.006	1.738.592
Selskabsskat		24.034	31.335
Anden gæld		4.971	8.524
Deposita		130.800	146.300
Periodeafgrænsningsposter		30.960	30.960
Kortfristede gældsforpligtelser		1.257.403	5.719.509
Gældsforpligtelser		1.257.403	5.719.509
Passiver		5.535.879	7.171.461

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Medarbejderforhold 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	260.000	1.122.072	1.382.072
Forslag til resultatdisponering		-1.603.596	-1.603.596
Transaktioner med ejere			
Kapitalforhøjelse		4.500.000	4.500.000
Egenkapital 31. december 2025	260.000	4.018.476	4.278.476

Noter

1 | Særlige poster

Der er i 2025 foretaget en nedskrivning af selskabets ejendomme på i alt 1.850 tkr. Nedskrivningen er indregnet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

	2025 kr.	2024 kr.
2 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	67.498	71.633
Finansielle omkostninger i øvrigt	34.106	43.928
	101.604	115.561

3 | Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	26.823	32.762
Regulering af udskudt skat	-69.880	13.864
	-43.057	46.626

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025	7.067.242
Kostpris 31. december 2025	7.067.242
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	219.477
Nedskrivning	1.850.000
Årets afskrivninger	14.504
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	2.083.981
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	4.983.261

5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Danske aktier	Udenlandske aktier	Garantbevis
Dagsværdi 31. december 2025	393.467	20.907	1.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	69.912	1.063	0

Garantbeviser indregnet under andre værdipapirer måles til kostpris.

Noter

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 Nr. Melvad ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

	2025	2024
--	------	------

7 | Medarbejderforhold

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	1	1
--	---	---

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Thorup Invest ApS for 2025 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.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen med den andel af optjent leje, der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, salgsfremme og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Tilskud til anskaffelse af materielle anlægsaktiver modregnes i kostprisen.

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

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	20-50 år	0 - 75 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet med fradrag af afhændelsesomkostninger. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

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.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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