



JBOP II ApS

Strandvejen 35, Aarsdale
3740 Svaneke
CVR-nr. 34 20 90 22

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024.

Jens Borup Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	9
Balance 31. december 2023	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JBOP II 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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.

Svaneke, den 19. juni 2024

Direktion

Jens Borup Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JBOP II ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JBOP II ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

Rønne, den 19. juni 2024

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 74 71 78 10

Jacob Vejdiksen
Statsautoriseret revisor
mne50627

Selskabsoplysninger

Selskabet

JBOP II ApS
Strandvejen 35
3740 Svaneke

Telefon: 29211979

CVR-nr.: 34 20 90 22

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Bornholm

Direktion

Jens Borup Pedersen

Revisor

Rønne Revision I/S
Statsautoriseret revisionsvirksomhed
St. Torvegade 12
3700 Rønne

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 230.093, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 1.704.118.

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 JBOP II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode som lejen vedrører, uanset betalingstidspunkt.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder erstatninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind-tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger ved-rørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i bank.

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 betal-te 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 acontoskat-teordningen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regn-skabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte an-vendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mel-lem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Bruttofortjeneste	1	296.264	191.227
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-507.332	-25.186
Resultat før finansielle poster		-211.068	166.041
Finansielle indtægter		1.879	300.497
Finansielle omkostninger	2	-87.654	-53.013
Resultat før skat		-296.843	413.525
Skat af årets resultat		66.750	-91.254
Årets resultat		-230.093	322.271
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-230.093	322.271
		-230.093	322.271

Balance 31. december 2023

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme		3.500.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver	3	3.500.000	4.000.000
Anlægsaktiver i alt		3.500.000	4.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.059	0
Andre tilgodehavender		14.700	44.616
Periodeafgrænsningsposter		0	1.350
Tilgodehavender		15.759	45.966
Likvide beholdninger		171.799	53.431
Omsætningsaktiver i alt		187.558	99.397
Aktiver i alt		3.687.558	4.099.397

Balance 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.624.118	1.854.211
Egenkapital		1.704.118	1.934.211
Hensættelse til udskudt skat		174.018	253.000
Hensatte forpligtelser i alt		174.018	253.000
Gæld til realkreditinstitutter		1.428.722	1.460.006
Deposita		26.440	25.181
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.455.162	1.485.187
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	65.155	106.504
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.823	37.080
Gæld til tilknyttede virksomheder		193.793	118.261
Skyldigt sambeskatningsbidrag		12.232	67.254
Anden gæld		33.507	89.150
Periodeafgrænsningsposter		8.750	8.750
Kortfristede gældsforpligtelser		354.260	426.999
Gældsforpligtelser i alt		1.809.422	1.912.186
Passiver i alt		3.687.558	4.099.397
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Særlige poster		
Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningskabende driftsaktiviteter. Særlige poster kan omfatte afhændelsesgevinster- og tab og andre væsentlige beløb af engangskarakter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af virksomhedens primære drift, og som ikke antages at være tilbagevendende.		
Sidste års resultat er påvirket af omlægning af lån, der ikke kan betragtes som en modifikation af de oprindelige lån, hvorfor kursgevinster er indregnet i resultatopgørelsen. Dette forhold afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift, og er derfor medtaget i denne note.		
Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.		
Kursgevinst ved omlægning af lån, indregnet i Finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>300.497</u>
	<u>0</u>	<u>300.497</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	8.278	3.000
Andre finansielle omkostninger	<u>79.376</u>	<u>50.013</u>
	<u>87.654</u>	<u>53.013</u>

3 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

elskabets ejendomme består af:

- Ejendomme til ferieudlejning, beliggende i Svaneke - 85 m² til udlejning - værdi t.kr. 835.

- Erhvervsjendomme beliggende i Svaneke - 319 m² til udlejning - værdi t.kr. 2.665.

Erhvervslejemål er udlejet på lejekontrakter uden en uopsigelig lejeperiode. De nuværende lejekontrakter kan opsiges med 6 mdr. varsel.

Ferieudlejning sker gennem bureau, hvor lejeaftalen kan opsiges senest den 31/5 med ophør den 31/12.

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Tomgangslejen er sat til kr. 0. Lejeindtægterne er fastsat ud fra de indgåede lejekontrakter og er på niveau med årets realiserede lejeindtægter. Vedligehold er sat til kr. 50 - 75 pr. m² ud fra en individuel vurdering af de enkelte ejendomme. Administration er sat til 2 % af lejeindtægten.

Øvrige omkostninger er budgetteret ud fra årets realiserede omkostninger.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastkravet er for erhvervsudlejning fastsat til 6,5% og for ferieudlejning til 5%, hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Afkastkrav er fastsat af ekstern vurderingsmand.

Årets positive dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør t.kr. 90

Årets negative dagsværdireguleringer, som alle er indregnet i resultatopgørelsen, udgør t.kr. 597.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Såfremt afkastkravet øges med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 266 til t.kr. 3.234. Reduceres afkastkravet med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen øges med t.kr. 225 til t.kr. 3.725.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.566.510	1.493.877	65.155	1.037.545
Depositata	25.181	26.440	0	26.440
	1.591.691	1.520.317	65.155	1.063.985

Noter

5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JBOP A/S (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter, fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.505.495, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2023 udgør kr. 3.500.000.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jens Borup Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Borup Pedersen

Direktør

ID: 4de0a941-e430-4c6e-af95-89cbe7b7b972

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 06:36:51

Underskrevet med MitID



Jacob Vejdiksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jacob Vejdiksen

Revisor

ID: a09981d5-e812-447b-b2b7-9100c1772aa3

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 07:32:54

Underskrevet med MitID



Jens Borup Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Borup Pedersen

Dirigent

ID: 0de35494-83b5-4228-b027-de896aad9c89

Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 16:21:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 3dfa4bgZwNk251892708

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.