



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JB EJENDOMME APS**

**C/O BRIAN MØLLER, ALBERT NAURS VEJ 11, 8270 HØJBJERG**

**ÅRSRAPPORT**

**1. SEPTEMBER 2022 - 31. AUGUST 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 22. december 2023

---

Brian Thoft Moth Møller

**CVR-NR. 36 41 57 70**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. september 2022 - 31. august 2023</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JB Ejendomme ApS c/o Brian Møller, Albert Naurs Vej 11 8270 Højbjerg
	CVR-nr.: 36 41 57 70 Stiftet: 23. oktober 2014 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. september 2022 - 31. august 2023
<b>Direktion</b>	Brian Thoft Moth Møller
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 for JB Ejendomme 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. august 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023.

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.

Højbjerg, den 22. december 2023

Direktion:

---

Brian Thoft Moth Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JB Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. september 2022 - 31. august 2023 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.

Aalborg, den 22. december 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er at investere i ejendom til boligudlejning.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin kapital. Det er ledelsens forventning at forholdet mellem indtægter og udgifter normaliseres og at kapitalen reetableres via den fremtidige drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. SEPTEMBER - 31. AUGUST

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>89.861</b>	<b>25.716</b>
Personaleomkostninger.....	1	-74.650	-69.255
Andre driftsomkostninger.....		-205.933	-22.801
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-190.722</b>	<b>-66.340</b>
Andre finansielle indtægter.....	2	1.523	582
Andre finansielle omkostninger.....	3	-493.423	-245.672
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-682.622</b>	<b>-311.430</b>
Skat af årets resultat.....	4	109.878	63.080
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-572.744</b>	<b>-248.350</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-572.744	-248.350
<b>I ALT</b> .....		<b>-572.744</b>	<b>-248.350</b>

## BALANCE 31. AUGUST

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.939.446	14.324.414
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>12.939.446</b>	<b>14.324.414</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.939.446</b>	<b>14.324.414</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		26.455	13.934
Udskudte skatteaktiver.....		171.891	62.013
Andre tilgodehavender.....		15.439	13.317
Periodeafgrænsningsposter.....		69.027	22.237
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>282.812</b>	<b>111.501</b>
Likvide beholdninger.....		5.167	43.331
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>287.979</b>	<b>154.832</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.227.425</b>	<b>14.479.246</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		60.000	60.000
Overført resultat.....		-759.986	-187.242
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-699.986</b>	<b>-127.242</b>
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	16.313
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>16.313</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		10.100.061	10.771.830
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		163.506	198.461
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		3.503.510	3.469.766
Anden gæld.....		137.912	122.370
Periodeafgrænsningsposter.....		22.422	27.748
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.927.411</b>	<b>14.590.175</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>13.927.411</b>	<b>14.606.488</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.227.425</b>	<b>14.479.246</b>
Eventualposter mv.	7		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. september 2022.....	60.000	-187.242	-127.242
Forslag til resultatdisponering.....		-572.744	-572.744
<b>Egenkapital 31. august 2023.....</b>	<b>60.000</b>	<b>-759.986</b>	<b>-699.986</b>

## NOTER

	2022/23 kr.	2021/22 kr.	Note	
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	49.297	47.072		
Pensioner.....	25.698	22.183		
Andre omkostninger til social sikring.....	-345	0		
	<b>74.650</b>	<b>69.255</b>		
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>	
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.523	582		
	<b>1.523</b>	<b>582</b>		
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>	
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	17.282	78.905		
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	476.141	166.767		
	<b>493.423</b>	<b>245.672</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>	
Regulering af udskudt skat.....	-109.878	-63.080		
	<b>-109.878</b>	<b>-63.080</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. september 2022.....		14.324.414		
Tilgang.....		894.965		
Afgang.....		-2.279.933		
Kostpris 31. august 2023.....		<b>12.939.446</b>		
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2023.....		<b>12.939.446</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>6</b>	
	31/8 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/8 2022 gæld i alt
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....	0	0	0	16.313
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16.313</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7****Eventualforpligtelser**

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter er der udstedt ejerpantebreve i ejendomme med en nom. værdi på 12.939 tkr.

**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 Møller Solutions ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JB Ejendomme ApS for 2022/23 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

## 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 nettosalgpris 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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.