

**JBP Boliginvest ApS**  
Silkeborgvej 345, 8230 Åbyhøj

**CVR-nr. 36 44 28 75**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. marts 2022

---

Jesper Grove Bang  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JBP Boliginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 7. marts 2022

### **Direktion**

Jesper Grove Bang

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i JBP Boliginvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JBP Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Ikast, den 7. marts 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JBP Boliginvest ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 36 44 28 75 Stiftet: 25. november 2014 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Grove Bang
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Vendsyssel, Brinck Seidelins Gade 10, 9800 Hjørring

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at opkøbe og udvikle ejendomme samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.396 t.kr. mod 889 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.211 t.kr. mod 1.651 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme, som er beliggende i Aarhus. Ved værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme er der anvendt et afkastkrav på 5,00 %. Såfremt afkastkravet ændres med 0,50 % vil det ændre ejendommenes værdi mellem -2.100 t.kr. og 2.580 t.kr. Ledelsen anser værdiansættelsen og de anvendte afkastkrav i overensstemmelse med ejendomsmarkedet i Aarhus.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JBP Boliginvest ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning 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 nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.396.050</b>	<b>889.154</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	497.714	1.542.600
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.893.764</b>	<b>2.431.754</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.594	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-368.429	-314.857
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.551.929</b>	<b>2.116.897</b>
2 Skat af årets resultat	-341.373	-465.717
<b>Årets resultat</b>	<b>1.210.556</b>	<b>1.651.180</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.210.556	1.651.180
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.210.556</b>	<b>1.651.180</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2021	2020
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	<u>22.984.000</u>	<u>22.309.525</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>22.984.000</u>	<u>22.309.525</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>22.984.000</u></b>	<b><u>22.309.525</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.457.663	1.847.588
	Andre tilgodehavender	<u>13.347</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.471.010</u>	<u>1.847.588</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>33.323</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.471.010</u></b>	<b><u>1.880.911</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.455.010</u></b>	<b><u>24.190.436</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	8.592.653	7.382.097
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.642.653</b>	<b>7.432.097</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	1.918.800	1.834.849
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.918.800</b>	<b>1.834.849</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
4 Gæld til realkreditinstitutter	7.597.783	7.883.333
5 Anden gæld	0	170.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.597.783	8.053.333
Kortfristet del af langfristet gæld	286.918	825.705
Gæld til pengeinstitutter	5.031.241	5.353.074
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	161.856	184.154
Selskabsskat	257.422	0
6 Anden gæld	538.337	487.224
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.295.774	6.870.157
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.893.557</b>	<b>14.923.490</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.455.010</b>	<b>24.190.436</b>

7 Oplysninger om dagsværdi

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	5.730.917	5.780.917
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.651.180	1.651.180
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	7.382.097	7.432.097
Årets overførte overskud eller underskud	0	1.210.556	1.210.556
	<b>50.000</b>	<b>8.592.653</b>	<b>8.642.653</b>

## Noter

	2021	2020
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	3.202	63.151
Andre finansielle omkostninger	365.227	251.706
	<b>368.429</b>	<b>314.857</b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	257.422	465.717
Årets regulering af udskudt skat	83.951	0
	<b>341.373</b>	<b>465.717</b>
	31/12 2021	31/12 2020
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	14.179.502	14.012.577
Tilgang i årets løb	176.761	166.925
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>14.356.263</b>	<b>14.179.502</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	8.130.023	6.587.423
Årets regulering til dagsværdi	497.714	1.542.600
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>8.627.737</b>	<b>8.130.023</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.984.000</b>	<b>22.309.525</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Selskabets investeringsejendomme består af de to ejendomme med hhv. 16 og 17 lejemål, som udlejes til beboelse i Aarhus.

Det gennemsnitlig driftsafkast for den ene ejendom med 16 lejemål er 543 t.kr., som er baseret på en leje på 728 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på 185 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et forrentningskrav på 4,75 %.

## Noter

---

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Det gennemsnitlige driftsafkast for den anden ejendom med 17 lejemål er 555 t.kr., som er baseret på en leje på 737 t.kr. samt årlige omkostninger inkl. vedligeholdelse på 182 t.kr. Ved beregningen er der anvendt et forretningskrav på 5,00 %.

På balancedagen er der indgået lejekontrakter på alle lejemål.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,50 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.100 t.kr..

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
4,25 - 4,50	25.564	22.984	2.580
4,75 - 5,00	0	22.984	0
5,25 - 5,50	20.884	22.984	-2.100
		<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>

### 4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	7.884.701	8.176.113
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-286.918</u>	<u>-292.780</u>
	<b><u>7.597.783</u></b>	<b><u>7.883.333</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>6.475.471</u>	<u>6.780.457</u>



## Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>5. Anden gæld</b>		
Anden gæld i alt	0	702.925
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-532.925</u>
<b>Anden gæld i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>170.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 6. Anden gæld

Af anden gæld består 538 t.kr. af depositum og forudbetalt leje mod 487 t.kr. sidste år.

## 7. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december	<u>22.984.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>497.714</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.885 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 22.984 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Ingen.

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med BK Capital ApS, CVR-nr. 36411988, som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.