



Tlf.: 96 23 54 00  
hjoerring@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Nørrebro 15  
DK-9800 Hjørring  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JBP BOLIGINVEST APS**  
**SILKEBORGVEJ 345, 8230 ÅBYHØJ**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. juni 2024

---

Jesper Grove Bang

CVR-NR. 36 44 28 75

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<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. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JBP Boliginvest ApS Silkeborgvej 345 8230 Åbyhøj
	CVR-nr.: 36 44 28 75
	Stiftet: 25. november 2014
	Kommune: Aarhus
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Grove Bang
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Nørrebro 15 9800 Hjørring

## LEDELSESPÅTEGNING

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

Åbyhøj, den 6. juni 2024

Direktion:

---

Jesper Grove Bang

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JBP Boliginvest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JBP Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Hjørring, den 6. juni 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Marie Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne49112

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste består i at opkøbe og udvikle ejendomme samt udlejning af fast ejendom.

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

Selskabet anvender dagsværdi ved indregning af selskabets investeringsejendomme som er beliggende i Århus. Ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

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

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.123.060</b>	<b>1.108.797</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-841.000	836.955
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>282.060</b>	<b>1.945.752</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	63.337	29.719
Øvrige finansielle omkostninger.....	2	-655.720	-282.856
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-310.323</b>	<b>1.692.615</b>
Skat af årets resultat.....	3	68.297	-372.960
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-242.026</b>	<b>1.319.655</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-242.026	1.319.655
<b>I ALT</b> .....		<b>-242.026</b>	<b>1.319.655</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		23.000.000	23.841.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>4</b>	<b>23.000.000</b>	<b>23.841.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>23.000.000</b>	<b>23.841.000</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		1.146.956	1.487.166
Andre tilgodehavender.....		0	11.207
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.146.956</b>	<b>1.498.373</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.146.956</b>	<b>1.498.373</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>24.146.956</b>	<b>25.339.373</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		9.670.282	9.912.308
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>9.720.282</b>	<b>9.962.308</b>
Hensættelser til udskudt skat.....		1.917.836	2.103.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.917.836</b>	<b>2.103.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		7.291.719	7.426.591
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>7.291.719</b>	<b>7.426.591</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		155.400	186.378
Gæld til pengeinstitutter.....		4.424.027	4.513.702
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.000	22.393
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	427.741
Selskabsskat.....		116.867	188.760
Deposita.....		480.825	496.575
Periodeafgrænsningsposter.....		0	11.925
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.217.119</b>	<b>5.847.474</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>12.508.838</b>	<b>13.274.065</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>24.146.956</b>	<b>25.339.373</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	50.000	9.912.308	9.962.308
Forslag til resultatdisponering.....		-242.026	-242.026
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>50.000</b>	<b>9.670.282</b>	<b>9.720.282</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>1</b>
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	63.337	29.719	
	<b>63.337</b>	<b>29.719</b>	
<b>Øvrige finansielle omkostninger</b>			<b>2</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	24.661	8.463	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	631.059	274.393	
	<b>655.720</b>	<b>282.856</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>3</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	116.867	188.760	
Regulering af udskudt skat.....	-185.164	184.200	
	<b>-68.297</b>	<b>372.960</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>4</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		14.376.308	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>14.376.308</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		9.464.692	
Årets værdireguleringer.....		-841.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>8.623.692</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>23.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Blandet bolig og erhverv	
Dagsværdi 31. december 2023.....	11.500.000	11.500.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-760.000	-81.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

4

##### *Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendomme er beliggende i Århus, og består af en ejendom med 17 lejemål. Ejendommen er anskaffet i 2016.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede gennemsnitlige driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 560 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

##### *Dagsværdi for blandet bolig- og erhvervsejendomme*

Blandet bolig- og erhvervsejendomme består af en ejendom, som er beliggende i Århus. Der er i alt 17 lejemål, hvoraf det ene er anvendt til erhverv. Ejendommen er anskaffet i 2014.

Ejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det forventede gennemsnitlige driftsafkast for investeringsejendommen i et normalt år er vurderet i niveauet 560 tkr. under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration samt en udlejningsprocent på 100%.

Ved beregningen er anvendt et individuelt afkastkrav før skat på 5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastintervallerne svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Århus.

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	7.447.119	155.400	6.632.700	7.612.969
	<b>7.447.119</b>	<b>155.400</b>	<b>6.632.700</b>	<b>7.612.969</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

6

**Eventualforpligtelser**

Ingen.

**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 BK Capital ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.488 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.000 tkr.

Selskabet har ligeledes udstedt pantebreve på i alt 5.944 tkr., der givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

2023

2022

**Medarbejderforhold**

8

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS for 2023 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. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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. Tilgodehavende og skyldigt 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 blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

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