

*JB Boligudlejning ApS  
Industrivej 1  
8740 Brædstrup*

*CVR-nummer: 37 83 24 80*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(8. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/6 2024

*Jakob Brønd.*

Jakob Langballe Brønd  
Dirigent

Handwritten text: .handi dist<sup>o</sup>

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger.....	6
Ledelsesberetning .....	7

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis.....	8
Resultatopgørelse.....	11
Balance .....	12
Egenkapitalopgørelse .....	14
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JB Boligudlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 22. maj 2024

### Direktion

  
Jakob Langballe Brønd

  
Jørgen Bülow Hartvigsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

### Til kapitalejerne i JB Boligudlejning ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JB Boligudlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brædstrup, den 22. maj 2024

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 27096174



Edel Bertelsen  
Registreret revisor  
mne10887

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet**

JB Boligudlejning ApS  
Industrivej 1  
8740 Brædstrup

E-mail: jbh@br-tom.dk

CVR-nr.: 37 83 24 80  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jakob Langballe Brønd  
Jørgen Bülow Hartvigsen

**Revisor**

LIDEGAARD revision & rådgivning  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Jernbanegade 3  
8740 Brædstrup

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har bestået af handel og udlejning af ejendomme.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for JB Boligudlejning ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### 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 posterings direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et

---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

eventuelt efterfølgende salg.

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

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investerings ejendommene divideret med investerings ejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings ejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der dog afskrivning på investerings ejendommene.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	17,5 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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 betalte acontoskatter.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	2023	2022
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>222.477</b>	<b>231.400</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-56.363	-55.914
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>166.114</b>	<b>175.486</b>
Andre finansielle indtægter.....	1.122	1.078
Andre finansielle omkostninger.....	-44.302	-30.787
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>122.934</b>	<b>145.777</b>
Skat af årets resultat.....	-29.171	-34.829
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>93.763</b>	<b>110.948</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	93.763	110.948
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>93.763</b>	<b>110.948</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

---

	2023	2022
Grunde og bygninger .....	3.067.653	3.124.016
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>3.067.653</b>	<b>3.124.016</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>3.067.653</b>	<b>3.124.016</b>
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse .....	28.860	27.738
Periodeafgrænsningsposter .....	4.593	0
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>33.453</b>	<b>27.738</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>4.267</b>	<b>-3</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>37.720</b>	<b>27.735</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.105.373</b>	<b>3.151.751</b>

---

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	50.000	50.000
Overført resultat .....	1.328.958	1.235.194
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>1.378.958</b>	<b>1.285.194</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	90.216	102.616
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>90.216</b>	<b>102.616</b>
Prioritetsgæld .....	1.369.131	1.463.676
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.369.131</b>	<b>1.463.676</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	105.444	118.861
Kreditinstitutter .....	0	18.032
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	45.000	43.000
Selskabsskat.....	22.370	27.298
Anden gæld.....	23.555	25.094
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	70.699	67.980
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>267.068</b>	<b>300.265</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.636.199</b>	<b>1.763.941</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.105.373</b>	<b>3.151.751</b>
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

---

	2023	2022
Virksomhedskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo.....	1.235.195	1.124.246
Årets resultat.....	93.763	110.948
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>1.328.958</b>	<b>1.235.194</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>1.378.958</b>	<b>1.285.194</b>

---

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	0	0

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	1.582.539	1.474.575	105.444	996.151
	<u>1.582.539</u>	<u>1.474.575</u>	<u>105.444</u>	<u>996.151</u>

- 3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Garantiforpligtelserne overstiger ikke det for branchen normale.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for engagement med realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

	<b>Nominelt beløb af pant</b>	<b>Bogført værdi af pantsatte aktiver</b>
Nykredit i ejendom Industrivej for kr.	1.553.000	1.854.508
Nykredit i ejendom Holmegårdsvej for kr.	560.000	652.272
Nykredit i ejendom Warthoesvej for kr.	480.000	560.873

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

	<b>Nominelt beløb af pant</b>	<b>Bogført værdi af pantsatte aktiver</b>
Ejerpantebrev i ejendom Industrivej for kr.	400.000	1.854.508

Selskabet har ikke stillet sikkerhed overfor tredjemand.