

ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

JBF Landinspektørselskab ApS

**Mejerivej 16
8300 Odder**

CVR-nr. 41 21 43 92

Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 07/04 2022

Jan Boel Frederiksen
Dirigent

Når overblik
samler brikkerne
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA
REVISION RÅDGIVNING JURA

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	10
Balance pr. 31. december 2021	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

JBF Landinspektørselskab ApS
Mejerivej 16
8300 Odder

CVR-nr.: 41 21 43 92
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021
Hjemsted: Odder

Direktion

Jan Boel Frederiksen, direktør

Revision

Roesgaard
Godkendt Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JBF Landinspektørselskab 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. april 2022

Direktion

Jan Boel Frederiksen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JBF Landinspektørselskab ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JBF Landinspektørselskab ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 for 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Horsens, den 7. april 2022

Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 54 31 28

Dorrit Kirckhoff Hansen

statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne35838

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i underliggende selskaber.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 5.323.982, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 16.033.445.

Årets resultat anses for tilfredsstillende

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBF Landinspektørselskab ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

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.

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

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægterne kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrasket i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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 værdipapirer samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser mv.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Udbytte fra tilknyttede virksomhed indregnes i virksomhedens resultatopgørelse. Udbytte indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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 2021 fastsat ved handlesprisen. Ejendommen er handlet ultimo 2020, så derfor anvendes handelsprisen til dagsværdien da salgsværdien på lignende lejligheder i området ligger på samme niveau.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles dagsværdi. Værdireguleringen til dagsværdi bindes på egenkapitalen under opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter anden gæld, målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		22.890	(10.434)
Udbytte fra tilknyttede virksomheder		4.992.000	2.340.000
Finansielle indtægter	1,2	460.777	182.336
Finansielle omkostninger	1,3	(82.627)	(32.784)
Resultat før skat		5.393.040	2.479.118
Skat af årets resultat	4	(69.058)	(36.454)
Årets resultat		5.323.982	2.442.664
Foreslået udbytte		100.000	200.000
Overført resultat		5.223.982	2.242.664
		5.323.982	2.442.664

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	<u>1.665.000</u>	<u>1.665.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>1.665.000</u>	<u>1.665.000</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1,6	<u>8.466.800</u>	<u>7.551.960</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>8.466.800</u>	<u>7.551.960</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>10.131.800</u>	<u>9.216.960</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		81	0
Andre tilgodehavender		500.000	500.000
Selskabsskat		56.551	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>699</u>
Tilgodehavender		<u>556.632</u>	<u>500.699</u>
Værdipapirer	1	<u>6.077.463</u>	<u>1.786.865</u>
Værdipapirer		<u>6.077.463</u>	<u>1.786.865</u>
Likvide beholdninger		<u>42.977</u>	<u>32.097</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>6.677.072</u>	<u>2.319.661</u>
Aktiver i alt		<u>16.808.872</u>	<u>11.536.621</u>

Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Bunden reserve for opskrivning		1.630.644	715.804
Overført resultat		14.262.801	9.038.820
Foreslået udbytte for regnskabsåret		100.000	200.000
Egenkapital	7	<u>16.033.445</u>	<u>9.994.624</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>722.276</u>	<u>749.883</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>722.276</u>	<u>749.883</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	27.607	30.117
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.444	701.444
Selskabsskat		0	36.454
Anden gæld		10.000	9.999
Deposita		<u>14.100</u>	<u>14.100</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>53.151</u>	<u>792.114</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>775.427</u>	<u>1.541.997</u>
Passiver i alt		<u>16.808.872</u>	<u>11.536.621</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Bunden reserve for opskrivning	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	715.804	9.038.819	200.000	9.994.623
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	(200.000)	(200.000)
Årets værdiregulering	0	914.840	0	0	914.840
Årets resultat	0	0	5.223.982	100.000	5.323.982
Egenkapital 31. december 2021	40.000	1.630.644	14.262.801	100.000	16.033.445

Noter til årsrapporten

	2021 kr.	2020 kr.
1 Oplysning om dagsværdi		
Værdipapir		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	196.874	162.614
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	6.077.463	1.786.865
Kapitalandele		
Ændringer der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen	914.840	715.804
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	8.466.800	7.551.960
2 Finansielle indtægter		
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer	95.496	0
Andre finansielle indtægter	25.000	19.722
Kursregulering aktier	340.281	162.614
	460.777	182.336
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	9.108	32.784
Kursregulerende omkostninger	73.519	0
	82.627	32.784

Noter til årsrapporten

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	69.146	36.454
Regulering af skat vedrørende tidligere år	(88)	0
	<u>69.058</u>	<u>36.454</u>
 5 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2021		<u>1.665.000</u>
Kostpris 31. december 2021		<u>1.665.000</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u>1.665.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Boligudlejningsejendom på Trøjborg i Aarhus

Dagsværdien af investeringsejendommen er 31.12.2021 fastsat til dagsværdi som er lig med købsprisen.

Der er indgået aftale med lejer om en årlig husleje på t.kr. 60. Dertil kommer en fast a conto betaling på varme på 333 kr/måned.

Der er årlig fællesudgifter til ejerforeningen på kr. 8.500

Ejendommen forventes ikke at have alternative anvendelsesmuligheder.

Investeringssejendommen er indregnet til en dagsværdi på t.kr. 1.665 da salgsværdien på lignende lejligheder i området ligger op samme niveau.

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2021 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 1,8 % - 2,8 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	(0,5)% kr.	Basis kr.	0,5 % kr.
Afkastprocent	1,8	2,3	2,8
Dagsværdi	2.125.892	1.665.000	1.366.645
Ændring i dagsværdi	460.892	0	(298.355)

Noter til årsrapporten

	2021	2020
	kr.	kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2021	6.836.156	0
Tilgang i årets løb	0	6.836.156
Kostpris 31. december 2021	6.836.156	6.836.156
Værdireguleringer 1. januar 2021	715.804	0
Årets værdiregulering, netto	914.840	715.804
Værdireguleringer 31. december 2021	1.630.644	715.804
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	8.466.800	7.551.960

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
B&B JBF-JHO Landinspektør ApS	Horsens	89 %	10.583.420	5.615.920

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 40.000 anparter à nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	780.000	749.883	27.607	612.699
	780.000	749.883	27.607	612.699

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 750, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.665.