



JBOP A/S

Strandvejen 35, Aarsdale
3740 Svaneke
CVR-nr. 35 83 42 14

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 26. februar 2025

Jens Borup Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
 Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
 Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2024	10
Balance 31. december 2024	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JBOP A/S.

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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svaneke, den 26. februar 2025

Direktion

Jens Borup Pedersen

Bestyrelse

Kristian Barslund Jensen
formand

Jens Borup Pedersen

Daniel Barslund

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i JBOP A/S

Vi har opstillet årsrapporten for JBOP A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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

Vi skal oplyse, at vi ikke overholder de krav om uafhængighed, der gælder for erklæringer med sikkerhed.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nexø, den 26. februar 2025

Nexø Revision A/S

Statsautoriseret revisionsvirksomhed

CVR-nr. 41 99 84 07

Katja Møller Petersen

Statsautoriseret revisor

mne31520

Selskabsoplysninger

Selskabet	JBOP A/S Strandvejen 35 3740 Svaneke Telefon: 29211979 CVR-nr.: 35 83 42 14 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024 Hjemsted: Bornholm
Bestyrelse	Kristian Barslund Jensen, formand Jens Borup Pedersen Daniel Barslund
Direktion	Jens Borup Pedersen
Revisor	Nexø Revision A/S Statsautoriseret revisionsvirksomhed Liseruten 1 3730 Nexø

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 764.845, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 6.935.629.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBOP A/S for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i DKK.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen i den periode den vedrører uanset betalingstidspunktet. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendommens drift.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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 låneomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 poster 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.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investerings-ejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Værdiregulering ved overførsel fra grunde og bygninger, til investeringsejendom, bindes som reserve for opskrivning under egenkapitalen. Reserven reduceres med skat af værdireguleringen.

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 regnskabs-mæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalind-tjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocent er fastsat til 7,00%, hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Af-kastkravet er fastsat af ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre vær-di opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelses-metoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventual-forpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrappor-ten for JBOP A/S, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitut.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder i forhold til kostpris.

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

JBOP A/S hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skatemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte ændelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisation sværdi.

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 efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		768.102	759.220
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		300.000	0
Resultat før finansielle poster		1.068.102	759.220
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.923	-230.093
Finansielle indtægter	1	39.901	21.749
Finansielle omkostninger		-200.811	-192.341
Resultat før skat		966.115	358.535
Skat af årets resultat		-201.270	-131.542
Årets resultat		764.845	226.993
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		300.000	300.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		58.923	-230.093
Overført resultat		405.922	157.086
		764.845	226.993

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		9.300.000	9.000.000
Materielle anlægsaktiver	2	9.300.000	9.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.763.041	1.704.118
Finansielle anlægsaktiver		1.763.041	1.704.118
Anlægsaktiver i alt		11.063.041	10.704.118
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		218.720	193.793
Selskabsskat		7.164	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	12.232
Tilgodehavender		225.884	206.025
Likvide beholdninger		1.055.124	1.059.472
Omsætningsaktiver i alt		1.281.008	1.265.497
Aktiver i alt		12.344.049	11.969.615

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		237.482	237.482
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.321.713	1.262.790
Overført resultat		4.576.434	4.170.512
Foreslået udbytte for regnskabsåret		300.000	300.000
Egenkapital		6.935.629	6.470.784
Hensættelse til udskudt skat		1.184.000	1.066.000
Hensatte forpligtelser i alt		1.184.000	1.066.000
Gæld til realkreditinstitutter		3.892.027	4.110.549
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.892.027	4.110.549
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	177.030	128.325
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.857	20.950
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.263	2.263
Selskabsskat		0	62.774
Skyldigt sambeskatningsbidrag		16.434	0
Anden gæld		96.809	107.970
Kortfristede gældsforpligtelser		332.393	322.282
Gældsforpligtelser i alt		4.224.420	4.432.831
Passiver i alt		12.344.049	11.969.615
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	500.000	237.482	1.262.790	4.170.512	300.000	6.470.784
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	0	-300.000	-300.000
Årets resultat	0	0	58.923	405.922	300.000	764.845
Egenkapital 31. december 2024	500.000	237.482	1.321.713	4.576.434	300.000	6.935.629

Noter

	2024	2023
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	12.694	8.278
Andre finansielle indtægter	27.207	13.471
	39.901	21.749

2 Aktiver der måles til dagsværdi

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets ejendomme består af:

- Erhvervsjendomme beliggende i Svaneke - 718 m2 til udlejning - værdi t.kr. 9.300.

Erhvervslejemål er udlejet på lejekontrakter uden en uopsigelig lejeperiode. De nuværende lejekontrakter kan opsiges med 6 mdr. varsel med ophør 1/3 eller 1/10.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Tomgangslejen er sat til kr. 0. Lejeindtægterne er fastsat ud fra de indgåede lejekontrakter og er på niveau med årets realiserede lejeindtægter. Vedligehold er sat til kr. 75 pr. m2 ud fra en individuel vurdering af de enkelte ejendomme. Administration er sat til 2 % af lejeindtægten. Øvrige omkostninger er budgetteret ud fra årets realiserede omkostninger.

Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastkravet er for erhvervsudlejning fastsat til 7,0%, hvilket ledelsen skønner er i overensstemmelse med markedet. Afkastkrav er fastsat af ekstern vurderingsmand.

Årets dagsværdiregulering er indregnet i resultatopgørelsen og udgør t.kr. 300.
Værdien af aktiver indregnet efter ÅRL §38 udgør pr. 31. december 2024 kr. 9.300.000.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Såfremt afkastkravet øges med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen reduceres med t.kr. 620 til t.kr. 8.680. Reduceres afkastkravet med 0,5%-point vil værdien af investeringsejendommen øges med t.kr. 716 til t.kr. 10.016.

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2024	Gæld 31. december 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.238.874	4.069.057	177.030	3.141.623
	4.238.874	4.069.057	177.030	3.141.623

4 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af danske selskabsskatter. De samlede kendte nettoforpligtelser er indregnet som kortfristet gæld i balancen og udgør kr. 1.030 pr. 31. december 2024.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 4.099.057, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 9.300.000.

Jens Borup Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Borup Pedersen

Direktør

ID: 0e192efa-3ff0-4a86-a680-931172574987

Tidspunkt for underskrift: 26-02-2025 kl.: 21:40:25

Underskrevet med MitID



Daniel Barslund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Daniel Barslund

Bestyrelsesmedlem

ID: c29e7d9e-ffeb-4c12-b910-b22a88067e07

Tidspunkt for underskrift: 28-02-2025 kl.: 08:24:14

Underskrevet med MitID



Jens Borup Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Borup Pedersen

Bestyrelsesmedlem

ID: 0e192efa-3ff0-4a86-a680-931172574987

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 08:45:35

Underskrevet med MitID



Kristian Barslund Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristian Barslund Jensen

Bestyrelsesformand

ID: b56b6b3c-451a-462a-ab8b-4995287695df

Tidspunkt for underskrift: 27-02-2025 kl.: 15:27:04

Underskrevet med MitID



Katja Møller Petersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Katja Møller Petersen

Revisor

ID: caccbd7e-47d2-4413-97d2-79ea3b91c8e0

Tidspunkt for underskrift: 03-03-2025 kl.: 11:31:54

Underskrevet med MitID



Jens Borup Pedersen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Borup Pedersen

Dirigent

ID: 0e192efa-3ff0-4a86-a680-931172574987

Tidspunkt for underskrift: 04-03-2025 kl.: 11:24:03

Underskrevet med MitID

