

JBV 3 A/S

**Julius Bechgaards Vej 2
8000 Århus C**

CVR-nummer 29226652

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 31. august 2020

Peter Blenstrup Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

JBV 3 A/S
Julius Bechgaards Vej 2
8000 Århus C

CVR-nummer: 29226652
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Bestyrelse

Peter Blenstrup Nielsen
Søren Christiansen
Lasse Larsen Brander

Direktion

Søren Christiansen

Revisor

Dansk Revision Århus
godkendt revisionsaktieselskab
Tomsagervej 2
8230 Åbyhøj

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for JBV 3 A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 9. juli 2020

Direktionen:

Søren Christiansen

Bestyrelsen:

Peter Blenstrup Nielsen
Formand

Søren Christiansen

Lasse Larsen Brander

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Castro Homes Denmark A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for JBV 3 A/S for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold om anvendt regnskabspraksis

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på at investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Som følge af uroen på de finansielle markeder og den deraf afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, hersker der usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

Der henvises til note 5 for omtale af usikkerhed om indregning og måling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

Den uafhængige revisors reviewerklæring

med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vi har derudover overvejet, 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.

Åbyhøj, 9. juli 2020

Dansk Revision Århus

godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 26717671

Torben Bisgaard
Registreret revisor
mne2427

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

Usikkerheder om indregning og måling

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. For boligejendomme foretages opgørelse pr. balancedagen på basis af forventet nettohusleje kapitaliseret med en diskonteringsfaktor. Opgørelsen af dagsværdier baseres på skønsmæssige vurderinger og er derfor behæftet med usikkerhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Resultat før finansielle poster	301.692	156
	Finansielle indtægter	2.145.036	53
1	Finansielle omkostninger	-303.758	-281
	Resultat før skat	2.142.970	-73
	Skat af årets resultat	13.504	148
	Årets resultat	2.156.474	75
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	2.156.474	75
	Resultatdisponering i alt	2.156.474	75
2	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Investeringsejendomme	16.447.396	14.318
	Materielle anlægsaktiver	16.447.396	14.318
	Anlægsaktiver i alt	16.447.396	14.318
	Udskudte skatteaktiver	19.301	6
	Tilgodehavender	19.301	6
	Likvide beholdninger	88.070	9
	Omsætningsaktiver i alt	107.371	14
	Aktiver i alt	16.554.767	14.333

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	4.212.118	2.056
	Egenkapital i alt	5.212.118	3.056
	Gæld til realkreditinstitutter	7.539.742	6.382
4	Langfristede gældsforpligtelser	7.539.742	6.382
	Kreditinstitutter	44.000	718
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	99.000	126
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.634.275	4.051
	Periodeafgrænsningsposter	25.632	0
	Kortfristede gældsforpligtelser	3.802.907	4.896
	Gældsforpligtelser i alt	11.342.649	11.277
	Passiver i alt	16.554.767	14.333
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	Egenkapitalopgørelse	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	1.000.000	1.000
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat, primo	2.055.644	1.980
	Årets overførte resultat	2.156.474	75
	Overført resultat	4.212.118	2.056
	Egenkapital i alt	5.212.118	3.056

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Finansielle omkostninger		
Renter tilknyttede virksomhed	38.101	119
Andre finansielle omkostninger	265.658	163
Finansielle omkostninger i alt	303.758	281

2 Antal beskæftigede

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	12.313.408	12.313
Kostpris 31. december	12.313.408	12.313
Dagsværdiregulering 1. januar	2.005.000	2.005
Årets dagsværdiregulering	2.128.988	0
Dagsværdireguleringer 31. december	4.133.988	2.005
Investeringsejendomme i alt	16.447.396	14.318

Dagsværdien af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultater og et afkastkrav.

Ledelsen forventer at kunne opnå et afkast på 2,85%, svarende til det generelle afkastkrav for standard vedligeholdt beboelsejendom beliggende i øvrige København ifølge Colliers markeds-puls for 4. kvartal 2019. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på stort set hele ejendommens samlede areal. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Selskabets investeringsejendom beliggende i Pasadena Californien USA er fastsat til dagsværdi efter en lokal ejendomsmæglers skøn.

Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 14.318 t.kr. mod 14.318 t.kr. sidste

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK

4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	6.282.000	1.067
------------------------------------------------------	-----------	-------

5 Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved indregning og måling er beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil der henvises. Uroen på de finansielle markeder og den deraf afsmittende effekt på ejendomsbranchen medfører, at der hersker usikkerhed om værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet SC Castro Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 7.584 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 16.447.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved aktuel aftale samt salgspriser i området for tilsvarende ejendomme.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til amortiseret kostprisi. Årets regulering indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Christiansen

Direktionsmedlem

På vegne af: Castro Homes A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-103908837295

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-08-31 06:22:30Z

NEM ID 

Søren Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Castro Homes A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-103908837295

IP: 2.108.xxx.xxx

2020-08-31 06:22:30Z

NEM ID 

Lasse Larsen Brander

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Castro Homes A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-875825467688

IP: 212.130.xxx.xxx

2020-08-31 10:29:50Z

NEM ID 

Peter Blenstrup Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: Castro Homes A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-480366006185

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-08-31 13:33:06Z

NEM ID 

Torben Bisgaard

Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 188.120.xxx.xxx

2020-08-31 13:35:46Z

NEM ID 

Peter Blenstrup Nielsen

Dirigent

På vegne af: Castro Homes A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-480366006185

IP: 93.165.xxx.xxx

2020-08-31 13:42:41Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7EJ7F-U15KA-3G6EY-NT35P-51CQ4-MSWNP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>