

## **JBV 3 A/S**

**Julius Bechgaards Vej 2  
8000 Århus C**

**CVR-nummer 29226652**

## **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. juni 2021

---

Peter Blenstrup Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Peter Blenstrup Nielsen  
Søren Christiansen  
Lasse Larsen Brander

### Direktion

Søren Christiansen

### Revisor

Dansk Revision Århus  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Tomsagervej 2  
8230 Åbyhøj

## Ledespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, 23. februar 2021

### Direktionen:

Søren Christiansen

### Bestyrelsen:

Peter Blenstrup Nielsen  
Formand

Søren Christiansen

Lasse Larsen Brander

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i JBV 3 A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for JBV 3 A/S for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 4 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, 23. februar 2021

### 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.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-162.192	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-217.359</b>	<b>302</b>
	Finansielle indtægter	104.444	2.145
1	Finansielle omkostninger	-218.609	-304
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-331.525</b>	<b>2.143</b>
	Skat af årets resultat	-19.301	14
	<b>Årets resultat</b>	<b>-350.826</b>	<b>2.156</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-350.826	2.156
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-350.826</b>	<b>2.156</b>
2	Antal beskæftigede		



		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
3	Investeringsejendomme	5.451.840	16.447
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.451.840</b>	<b>16.447</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.451.840</b>	<b>16.447</b>
	Udsudte skatteaktiver	0	19
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>107.441</b>	<b>88</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>107.441</b>	<b>107</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.559.281</b>	<b>16.555</b>

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overført resultat	3.861.292	4.212
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.861.292</b>	<b>5.212</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	7.540
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>7.540</b>
	Kreditinstitutter	0	44
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	99
	Gæld til tilknyttede virksomheder	682.324	3.634
	Anden gæld	665	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	26
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>697.988</b>	<b>3.803</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>697.988</b>	<b>11.343</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.559.281</b>	<b>16.555</b>
5	Usikkerhed ved indregning og måling		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	1.000	4.212	5.212
Årets resultat	0	-351	-351
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000</b>	<b>3.861</b>	<b>4.861</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomhed	21.376	38
Andre finansielle omkostninger	197.234	266
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>218.609</b>	<b>304</b>

## 2 Antal beskæftigede

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

## 3 Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar	12.313.408	12.313
Afgang i årets løb	-7.995.000	0
Kostpris 31. december	4.318.408	12.313
Dagsværdiregulering 1. januar	4.133.988	2.005
Tilbageførsel af dagsværdiregulering ved salg	-3.105.000	0
Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	104.444	2.129
Dagsværdireguleringer 31. december	1.133.432	4.134
<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>5.451.840</b>	<b>16.447</b>

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

*Investeringsejendommene er således indregnet til en dagsværdi på 5.452 t.kr. mod 16.447 t.kr. sidste år.*

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	6.282
--	---	-------

## 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 ejendom.

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**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**

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 tilbageførsler 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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, re-

## Anvendt regnskabspraksis

---

aliserede 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 ejendommens administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

#### Gældsforpligtelser

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 acontoskatte.

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 resultatopførelsen.



# Penneo

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

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

## Lasse Larsen Brander

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: SC Castro Holding A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-875825467688

IP: 212.130.xxx.xxx

2021-06-28 07:35:15Z

NEM ID 

## Søren Christiansen

### Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103908837295

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-06-28 07:55:53Z

NEM ID 

## Søren Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-103908837295

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-06-28 07:55:53Z

NEM ID 

## Peter Blenstrup Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: SC Castro Holding A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-480366006185

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-28 15:16:27Z

NEM ID 

## Torben Bisgaard

### Registreret revisor

På vegne af: Dansk Revision Århus

Serienummer: CVR:26717671-RID:1197469712164

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-28 15:20:30Z

NEM ID 

## Peter Blenstrup Nielsen

### Dirigent

På vegne af: SC Castro Holding A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-480366006185

IP: 93.165.xxx.xxx

2021-06-28 15:23:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7GSKK-DIDEE-M3FVG-ZHUSD-JSAI8-3CFGG

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 tidsstemplet 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](mailto: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>