

JBT Frøskovparken ApS
Silkeborgvej 40, 7400 Herning

CVR-nr. 31 76 32 66

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2023.

Jesper Bo Tranberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JBT Frøskovparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 11. april 2023

Direktion

Jesper Bo Tranberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaveren i JBT Frøskovparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBT Frøskovparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

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

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

Herning, den 11. april 2023

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor
mne33753

Selskabsoplysninger

Selskabet	JBT Frøskovparken ApS Silkeborgvej 40 7400 Herning
	CVR-nr.: 31 76 32 66
	Stiftet: 24. september 2008
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar 2022 - 31. december 2022
Direktion	Jesper Bo Tranberg, Direktør
Revisor	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 1.468.202 kr. mod 1.474.877 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 552.686 kr. mod 848.300 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JBT Frøskovparken ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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 og 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 skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JBT Frøskovparken ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

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

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.468.202	1.474.877
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	200.000
1 Personaleomkostninger	<u>-456.045</u>	<u>-316.088</u>
Driftsresultat	1.012.157	1.358.789
Andre finansielle indtægter	103.790	89.922
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-407.391</u>	<u>-361.165</u>
Resultat før skat	708.556	1.087.546
3 Skat af årets resultat	<u>-155.870</u>	<u>-239.246</u>
Årets resultat	552.686	848.300
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>552.686</u>	<u>848.300</u>
Disponeret i alt	552.686	848.300

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	<u>30.950.000</u>	<u>30.950.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.950.000</u>	<u>30.950.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>30.950.000</u>	<u>30.950.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	10.482.756	10.551.137
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>3.676</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>10.482.756</u>	<u>10.554.813</u>
	Likvide beholdninger	<u>95.639</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>10.578.395</u>	<u>10.554.813</u>
	Aktiver i alt	<u>41.528.395</u>	<u>41.504.813</u>

Balance 31. december

Passiver	2022	2021
Note	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	17.766.771	17.214.085
Egenkapital i alt	<u>17.891.771</u>	<u>17.339.085</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	576.231	576.231
Hensatte forpligtelser i alt	<u>576.231</u>	<u>576.231</u>
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	22.000.804	22.333.916
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>22.000.804</u>	<u>22.333.916</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	349.352	343.120
Gæld til pengeinstitutter	0	106.372
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	155.870	172.172
Anden gæld	554.367	633.917
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.059.589</u>	<u>1.255.581</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>23.060.393</u>	<u>23.589.497</u>
Passiver i alt	<u>41.528.395</u>	<u>41.504.813</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	16.365.785	16.490.785
Årets overførte overskud eller underskud	0	848.300	848.300
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	17.214.085	17.339.085
Årets overførte overskud eller underskud	0	552.686	552.686
	125.000	17.766.771	17.891.771

Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	430.489	311.115
Pensioner	20.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.478	3.429
Personaleomkostninger i øvrigt	<u>2.078</u>	<u>1.544</u>
	<u>456.045</u>	<u>316.088</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>407.391</u>	<u>361.165</u>
	<u>407.391</u>	<u>361.165</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	155.870	172.172
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>67.074</u>
	<u>155.870</u>	<u>239.246</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	<u>28.330.768</u>	<u>28.330.768</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>28.330.768</u>	<u>28.330.768</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	2.619.232	2.419.232
Årets regulering til dagsværdi	<u>0</u>	<u>200.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>2.619.232</u>	<u>2.619.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>30.950.000</u>	<u>30.950.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5
Højeste afkastprocent	5,5
Laveste afkastprocent	4,5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
5,5	28.136.364	30.950.000	-2.813.636
4,5	34.388.889	30.950.000	3.438.889

5. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.350.156	22.677.036
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-349.352</u>	<u>-343.120</u>
	<u>22.000.804</u>	<u>22.333.916</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>20.533.265</u>	<u>20.903.633</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der tinglyst ejerpantebrev på 23.232.000 kr. med pant i ejendommene i Frøskovparken, hvor den bogførte værdi udgør 30.950.000 kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der tinglyst ejerpantebrev på 15.488.000 kr. med pant i ejendommene i Frøskovparken, hvor den bogførte værdi udgør 30.950.000 kr.

Noter

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JBT Holding Herning ApS, CVR-nr. 41155345, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Selskabet har til fordel for tilknyttet virksomhed JBT Silkeborgvej ApS` bank afgivet tilbagetrædelseserkæring vedrørende nettotilgodehavendet hos den tilknyttede virksomhed.

Tilgodehavendet udgør 2.746 t.kr. pr 31/12 2022.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for administrationselskabet.