

JB EJENDOM ApS
Spedalsø 36, 8700 Horsens

CVR-nr. 34 73 93 58

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

John Braae Kristensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JB EJENDOM 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 17. juni 2020

Direktion

Bo Lykke Hougaard Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i JB EJENDOM ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB EJENDOM ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Vejle, den 17. juni 2020

One Revision

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 39 09 02 79

Allan Hess Andersen

statsautoriseret revisor
mne19789

Selskabsoplysninger

Selskabet	JB EJENDOM ApS Spedalsø 36 8700 Horsens CVR-nr.: 34 73 93 58 Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Bo Lykke Hougaard Pedersen
Revisor	One Revision Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Roms Hule 8 7100 Vejle
Modervirksomhed	BO PEDERSEN HOLDING ApS JOHN BRAAE KRISTENSEN HOLDING ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsinvestering og finansiering.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 367 t.kr. mod 337 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 198 t.kr. mod 178 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB EJENDOM 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendom 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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	15-40 år

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	366.635	336.918
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-80.935	-76.058
Driftsresultat	285.700	260.860
Andre finansielle indtægter	0	3.783
Øvrige finansielle omkostninger	-31.627	-36.091
Resultat før skat	254.073	228.552
2 Skat af årets resultat	-56.333	-50.281
Årets resultat	197.740	178.271
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	100.000
Overføres til overført resultat	47.740	78.271
Disponeret i alt	197.740	178.271

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>2.283.585</u>	<u>2.364.520</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.283.585</u>	<u>2.364.520</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.283.585</u>	<u>2.364.520</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>86.904</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>86.904</u>
	Aktiver i alt	<u>2.283.585</u>	<u>2.451.424</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2019	2018
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	497.103	449.363
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	100.000
Egenkapital i alt	727.103	629.363
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	52.842	48.517
Hensatte forpligtelser i alt	52.842	48.517
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	1.251.452	1.354.733
Kreditinstitutter i øvrigt	0	147.226
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.251.452	1.501.959
Kortfristet del af langfristet gæld	103.092	102.876
Gæld til pengeinstitutter	11.928	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	75.214
Selskabsskat	42.008	40.884
Anden gæld	95.160	52.611
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	252.188	271.585
Gældsforpligtelser i alt	1.503.640	1.773.544
Passiver i alt	2.283.585	2.451.424

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	371.092	0	451.092
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>78.271</u>	<u>100.000</u>	<u>178.271</u>
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	449.363	100.000	629.363
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>47.740</u>	<u>150.000</u>	<u>197.740</u>
	<u>80.000</u>	<u>497.103</u>	<u>150.000</u>	<u>727.103</u>

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	52.008	44.884
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.325</u>	<u>5.397</u>
	<u>56.333</u>	<u>50.281</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	2.815.989	2.728.187
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>87.802</u>
Kostpris 31. december 2019	<u>2.815.989</u>	<u>2.815.989</u>
Afskrivninger 1. januar 2019	-451.469	-375.411
Årets afskrivninger	<u>-80.935</u>	<u>-76.058</u>
Afskrivninger 31. december 2019	<u>-532.404</u>	<u>-451.469</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>2.283.585</u>	<u>2.364.520</u>
4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.354 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 2.284 t.kr.		

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.”

Bo Lykke Hougaard Pedersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-376125984986

IP: 86.52.xxx.xxx

2020-06-21 07:26:58Z

NEM ID 

Allan Hess Andersen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:39090279-RID:30880234

IP: 176.20.xxx.xxx

2020-06-22 07:46:36Z

NEM ID 

John Braae Kristensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-228496461013

IP: 188.228.xxx.xxx

2020-06-22 09:10:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2QICA-XXDKP-DENI7-G2QXO-DCX55-WLGT0

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>. 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>