

**JB 1963 ApS**  
Oddervej 3, 8370 Hadsten

CVR-nr. 37 39 31 18

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2019.

---

Jan Baarup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JB 1963 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 31. maj 2019

**Direktion**

Jan Baarup

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i JB 1963 ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JB 1963 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Etiske 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.

Hadsten, den 31. maj 2019

### **Kvist & Jensen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 36 71 77 85

### **Ruben Stæhr**

statsautoriseret revisor  
mne34327

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	JB 1963 ApS Oddervej 3 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 37 39 31 18
	Stiftet: 22. januar 2016
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
<b>Direktion</b>	Jan Baarup
<b>Revisor</b>	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	JB 1963 Holding ApS

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>368.267</b>	<b>387.195</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	725.000	898.208
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-269.732</u>	<u>-137.443</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>823.535</b>	<b>1.147.960</b>
Skat af årets resultat	<u>-181.178</u>	<u>-252.551</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>642.357</b>	<b>895.409</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>642.357</u>	<u>895.409</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>642.357</b>	<b>895.409</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Investeringsejendomme	<u>6.800.000</u>	<u>6.075.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.800.000</u>	<u>6.075.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>6.075.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>6.250</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.250</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>13.183</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>19.433</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.819.433</u></b>	<b><u>6.075.000</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	55.000	50.000
4 Overført resultat	2.300.863	1.663.505
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.355.863</b>	<b>1.713.505</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	467.268	314.391
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>467.268</b>	<b>314.391</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.715.128	3.173.651
5 Gæld til pengeinstitutter	0	330.026
Deposita	155.145	132.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.870.273	3.636.037
5 Kortfristet del af langfristet gæld	393.000	120.000
Gæld til pengeinstitutter	1.076.701	59.705
Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.444	51.850
Gæld til tilknyttede virksomheder	595.583	78.905
Selskabsskat i sambeskatningen	28.301	54.048
Anden gæld	0	46.559
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.126.029	411.067
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.996.302</b>	<b>4.047.104</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.819.433</b>	<b>6.075.000</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, udleje og administrere ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2018	5.176.792	2.751.792
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	<u>0</u>	<u>2.425.000</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<b><u>5.176.792</u></b>	<b><u>5.176.792</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2018	898.208	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>725.000</u>	<u>898.208</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2018</b>	<b><u>1.623.208</u></b>	<b><u>898.208</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u>6.800.000</u></b>	<b><u>6.075.000</u></b>

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Selskabet har 2 ejendomme med henholdsvis 3 og 4 lejemål, alle boligudlejning, uændret beliggenhed i Hadsten.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter med fradrag af forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger. Ved værdiansættelsen pr. 31. december 2018 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,5% lig 2017.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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 t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
6,0	7.388	6.800	587
6,5	6.800	6.800	0
7,0	6.332	6.800	-468

## Noter

	31/12 2018	31/12 2017		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2018	50.000	50.000		
Overført fra overført resultat	5.000	0		
	<b>55.000</b>	<b>50.000</b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2018	1.663.506	5.106		
Årets overførte overskud eller underskud	642.357	895.409		
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	0	762.990		
Kapitalforhøjelse ved virksomhedsoverdragelse	-5.000	0		
	<b>2.300.863</b>	<b>1.663.505</b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2018</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2017</b>
Gæld til realkreditinstitutter	393.000	1.448.732	2.108.128	3.248.051
Gæld til pengeinstitutter	0	0	0	375.626
	<b>393.000</b>	<b>1.448.732</b>	<b>2.108.128</b>	<b>3.623.677</b>
<b>6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.108 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.800 t.kr.				
Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i JB 1963 ApS t.kr. 1.076 og søsterselskabet Murerfirmaet Baarup ApS t.kr. 0 er der givet ejerpantebev på t.kr. 500.				

## Noter

---

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JB 1963 Holding ApS, CVR-nr. 38 05 61 74 som 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JB 1963 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder indtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme 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 drift af ejendomme, administration mv.

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.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurs-tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### 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 danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JB 1963 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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