

JB 1963 ApS

Oddervej 3, 8370 Hadsten

CVR-nr. 37 39 31 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2018.

Jan Baarup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 30. april 2018

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 2017 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 revisorerets 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.

Hadsten, den 30. april 2018

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 34327

Selskabsoplysninger

Selskabet	JB 1963 ApS Oddervej 3 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 37 39 31 18
	Stiftet: 22. januar 2016
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
Direktion	Jan Baarup
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	JB 1963 Holding ApS

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 kurstab 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

Investeringsjendomme

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

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”.

Investeringsjendomme 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 - 31/12 2017	22/1 - 31/12 2016
Bruttofortjeneste	387.195	92.613
Værdiregulering af investeringsejendomme	898.208	0
Øvrige finansielle omkostninger	-137.443	-86.067
Resultat før skat	1.147.960	6.546
Skat af årets resultat	-252.551	-1.440
Årets resultat	895.409	5.106
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	895.409	5.106
Disponeret i alt	895.409	5.106

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>6.075.000</u>	<u>2.751.792</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.075.000</u>	<u>2.751.792</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.075.000</u>	<u>2.751.792</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	425.305
Udskudte skatteaktiver	<u>0</u>	<u>8.422</u>
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>433.727</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>58.532</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>492.259</u>
Aktiver i alt	<u>6.075.000</u>	<u>3.244.051</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	50.000	50.000
4 Overført resultat	1.663.505	5.106
Egenkapital i alt	1.713.505	55.106
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	314.391	0
Hensatte forpligtelser i alt	314.391	0
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.173.651	1.845.031
5 Gæld til pengeinstitutter	330.026	551.381
Deposita	132.360	59.700
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.636.037	2.456.112
5 Kortfristet del af langfristet gæld	120.000	107.200
Gæld til pengeinstitutter	59.705	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.850	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	78.905	0
Selskabsskat i sambeskatningen	54.048	9.863
Anden gæld	46.559	603.270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	411.067	732.833
Gældsforpligtelser i alt	4.047.104	3.188.945
Passiver i alt	6.075.000	3.244.051

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 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	2.751.792	0
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	<u>2.425.000</u>	<u>2.751.792</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>5.176.792</u>	<u>2.751.792</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>898.208</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>898.208</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.075.000</u>	<u>2.751.792</u>

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på baggrund af salgspriser for lignende ejendomme. Ændringer i markedet kan ændre dagsværdien.

Opgørelse af dagsværdien på selskabets ejendom, der udlejes til privat benyttelse, er baseret på et normaliseret driftsresultat ved fuld udlejning (ingen tomgang) og et afkastkrav på 6,5 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, og vedligeholdelsesstand, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakterne

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. januar 2017	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>

4. Overført resultat

Overført resultat 1. januar 2017	5.106	0
Årets overførte overskud eller underskud	895.409	5.106
Tilgang vedrørende virksomhedsoverdragelse	<u>762.990</u>	<u>0</u>
	<u>1.663.505</u>	<u>5.106</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	74.400	2.876.000	3.248.051	1.906.631
Gæld til pengeinstitutter	45.600	250.600	375.626	596.981
	<u>120.000</u>	<u>3.126.600</u>	<u>3.623.677</u>	<u>2.503.612</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.248 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.075 t.kr.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JB 1963 Holding ApS som administrations-selskab 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.