



Søndergade 34
8370 Hadsten
Telefon 86 98 34 33
CVR nr. 36 71 77 85
www.kvistjensen.dk
hadsten@kvistjensen.dk

JB 1963 ApS

Oddervej 3, 8370 Hadsten

CVR-nr. 37 39 31 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2020.

Jan Baarup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Resultatopgørelse	4
Balance	5
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 18. juni 2020

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 2019 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 18. juni 2020

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Ruben Stæhr

statsautoriseret revisor
mne34327

Selskabsoplysninger

Selskabet	JB 1963 ApS Oddervej 3 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 37 39 31 18
	Stiftet: 22. januar 2016
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Jan Baarup
Revisor	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	JB 1963 Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	438.038	368.267
Værdiregulering af investeringsejendomme	200.000	725.000
Øvrige finansielle omkostninger	-65.554	-269.732
Resultat før skat	572.484	823.535
Skat af årets resultat	-125.947	-181.178
Årets resultat	446.537	642.357
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	446.537	642.357
Disponeret i alt	446.537	642.357

Balance 31. december

Aktiver		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>7.000.000</u>	<u>6.800.000</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.250</u>	<u>6.250</u>
Likvide beholdninger	<u>20.782</u>	<u>13.183</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>27.032</u>	<u>19.433</u>
Aktiver i alt	<u>7.027.032</u>	<u>6.819.433</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	55.000	55.000
4	Overført resultat	2.747.400	2.300.863
	Egenkapital i alt	<u>2.802.400</u>	<u>2.355.863</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	518.255	467.268
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>518.255</u>	<u>467.268</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.648.023	1.715.128
	Deposita	148.248	155.145
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.796.271</u>	<u>1.870.273</u>
6	Kortfristet del af langfristet gæld	67.000	393.000
	Gæld til pengeinstitutter	916.310	1.076.701
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	7.035	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.444	32.444
	Gæld til tilknyttede virksomheder	315.074	595.583
	Selskabsskat i sambeskatningen	74.960	28.301
	Anden gæld	497.283	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.910.106</u>	<u>2.126.029</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.706.377</u>	<u>3.996.302</u>
	Passiver i alt	<u>7.027.032</u>	<u>6.819.433</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2019	5.176.792	5.176.792
Kostpris 31. december 2019	5.176.792	5.176.792
Regulering til dagsværdi 1. januar 2019	1.623.208	898.208
Årets regulering til dagsværdi	200.000	725.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2019	1.823.208	1.623.208
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	7.000.000	6.800.000

Investeringsejendommen er indregnet til dagsværdi på balancedagen beregnet ved en kapitalisering af det fremtidige løbende afkast. Selskabet har to ejendomme med henholdsvis 3 og 4 lejemål, alle med 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 2019 er der anvendt en kapitaliseringsfaktor på 6,5% lig 2018.

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	7.603	7.000	604
6,5	7.000	7.000	0
7,0	6.517	7.000	-468

Noter

	31/12 2019	31/12 2018		
3. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. januar 2019	55.000	50.000		
Overført fra overført resultat	0	5.000		
	55.000	55.000		
4. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2019	2.300.863	1.663.506		
Årets overførte overskud eller underskud	446.537	642.357		
Kapitalforhøjelse ved virksomhedsoverdragelse	0	-5.000		
	2.747.400	2.300.863		
5. Gæld til realkreditinstitutter				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.715.023	2.108.128		
Heraf forfalder inden for 1 år	-67.000	-393.000		
	1.648.023	1.715.128		
6. Gældsforpligtelser				
	Gæld i alt	Kortfristet del af langfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
	31/12 2019	31/12 2019	31/12 2019	31/12 2019
Gæld til realkreditinstitutter	1.715.023	67.000	1.648.023	1.313.023
Deposita	148.248	0	148.248	0
	1.863.271	67.000	1.796.271	1.313.023

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.715 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 7.000 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut i JB 1963 ApS t.kr. 916 og søsterselskabet Murerfirmaet Baarup ApS t.kr. 15 er der givet ejerpantebev på t.kr. 500.

Noter

8. 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 nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, 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 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

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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 ejendommenes 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”.

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.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Baarup

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-735175846097
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 15:42:15
Underskrevet med NemID

Jan Baarup

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-735175846097
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 15:42:15
Underskrevet med NemID

Ruben Stæhr Pedersen

Som Revisor NEM ID
RID: 39885592
Tidspunkt for underskrift: 18-06-2020 kl.: 16:02:08
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: b5649b81Urh240000356

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.