

## **JB Ejendomme Søborg ApS**

Buddinge Hovedgade 115  
2860 Søborg

CVR-nr. 38 75 40 92

### **Årsrapport for 2019**

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. august 2020

---

Kaj B. Kjeldgaard  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	6
Balance 31. december 2019	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JB Ejendomme Søborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 24. august 2020

### Direktion

Jørn Balsbo  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i JB Ejendomme Søborg ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JB Ejendomme Søborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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.

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

Hillerød, den 24. august 2020

**Revisionsfirmaet Tage Sørensen**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33215

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JB Ejendomme Søborg ApS  
Buddinge Hovedgade 115  
2860 Søborg

CVR-nr.: 38 75 40 92

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 28. juni 2017

Hjemsted: Gladsaxe

### Direktion

Jørn Balsbo, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Tage Sørensen  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Slotsgade 14A, 1. sal  
3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af autotilbehør, udlejning af fast ejendom og drift af en vaskehal.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 11.154, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 3.269.515.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>657.647</b>	<b>578.067</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-384.109</u>	<u>-303.035</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>273.538</b>	<b>275.032</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-203.013</u>	<u>-203.013</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>70.525</b>	<b>72.019</b>
Finansielle indtægter		0	1.335
Finansielle omkostninger		<u>-66.015</u>	<u>-76.716</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.510</b>	<b>-3.362</b>
Skat af årets resultat	2	<u>6.644</u>	<u>-352</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>11.154</u></b>	<b><u>-3.714</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>11.154</u>	<u>-3.714</u>
		<b><u>11.154</u></b>	<b><u>-3.714</u></b>

**Balance 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.308.000	8.472.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		38.026	77.039
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>8.346.026</b></u>	<u><b>8.549.039</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>8.346.026</b></u>	<u><b>8.549.039</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		12.660	4.984
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>12.660</b></u>	<u><b>4.984</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		105.010	100.137
Andre tilgodehavender		0	27.993
Selskabsskat		34.306	25.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>139.316</b></u>	<u><b>153.130</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>310.248</b></u>	<u><b>121.789</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>462.224</b></u>	<u><b>279.903</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>8.808.250</b></u></u>	<u><u><b>8.828.942</b></u></u>



**Balance 31. december 2019**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>3.219.515</u>	<u>3.208.361</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.269.515</u></b>	<b><u>3.258.361</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>959.224</u>	<u>967.539</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>959.224</u></b>	<b><u>967.539</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>3.596.290</u>	<u>3.754.589</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>3.596.290</u></b>	<b><u>3.754.589</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	160.000	160.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		90.719	41.699
Anden gæld		604.027	508.259
Deposita		<u>128.475</u>	<u>138.495</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>983.221</u></b>	<b><u>848.453</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>4.579.511</u></b>	<b><u>4.603.042</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>8.808.250</u></b>	<b><u>8.828.942</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	341.766	259.017
Andre omkostninger til social sikring	0	1.078
Andre personaleomkostninger	<u>42.343</u>	<u>42.940</u>
	<b><u>384.109</u></b>	<b><u>303.035</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	1.694	0
Årets udskudte skat	-8.315	352
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-23</u>	<u>0</u>
	<b><u>-6.644</u></b>	<b><u>352</u></b>

## Noter

### 3 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	3.208.361	3.258.361
Årets resultat	0	11.154	11.154
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>50.000</b>	<b>3.219.515</b>	<b>3.269.515</b>

Virksomhedskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden stiftelsen.

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.914.589	3.756.290	160.000	2.872.189
	<b>3.914.589</b>	<b>3.756.290</b>	<b>160.000</b>	<b>2.872.189</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 3.756, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 8.308. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2019 udgør t.kr. 38, skønnes t.kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Ejendomme Søborg ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af varer og tjenesteydelser samt udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	25 år	50-100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

#### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.