

**JBT Silkeborgvej ApS**  
Silkeborgvej 40, 7400 Herning

**CVR-nr. 39 70 40 21**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2020.

---

Jesper Bo Tranberg  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledespåtegning

---

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

Herning, den 31. marts 2020

### Direktion

Jesper Bo Tranberg  
Direktør

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

---

### **Til anpartshaverne i JBT Silkeborgvej ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JBT Silkeborgvej 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 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.

Videbæk, den 31. marts 2020

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Ole Jespersen-Skree**

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JBT Silkeborgvej ApS  
Silkeborgvej 40  
7400 Herning

CVR-nr.: 39 70 40 21  
Stiftet: 1. juni 2018  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019  
2. regnskabsår

**Direktion**

Jesper Bo Tranberg, Direktør

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Hjejlevej 16  
6920 Videbæk

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har bestået i udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 167.352 kr. mod -98.549 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.602.214 kr. mod -10.351 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBT Silkeborgvej 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### 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.

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 er fastsat af en ekstern valuar 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”.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 JBT Silkeborgvej 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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>167.352</b>	<b>-98.549</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.335.038	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>2.502.390</b>	<b>-98.549</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-352.159	0
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.150.231</b>	<b>-98.549</b>
Skat af årets resultat	-548.017	88.198
<b>Årets resultat</b>	<b>1.602.214</b>	<b>-10.351</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	1.602.214	0
Disponeret fra overført resultat	0	-10.351
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.602.214</b>	<b>-10.351</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	<u>24.000.000</u>	<u>3.611.274</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>3.611.274</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>24.000.000</u></b>	<b><u>3.611.274</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	0	91.865
Andre tilgodehavender	72.495	0
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>11.159</u>
Tilgodehavender i alt	<u>72.495</u>	<u>103.024</u>
Likvide beholdninger	<u>111.683</u>	<u>4.196.750</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>184.178</u></b>	<b><u>4.299.774</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>24.184.178</u></b>	<b><u>7.911.048</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	50.000	50.000
5 Overført resultat	2.807.405	1.205.191
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.857.405</b>	<b>1.255.191</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	544.366	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>544.366</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	317.850	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.688.295	4.647.110
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.006.145	4.647.110
Gæld til pengeinstitutter	13.554.556	247
Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	180.188	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.433	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.018.485	1.998.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	15.776.262	2.008.747
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.782.407</b>	<b>6.655.857</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>24.184.178</b>	<b>7.911.048</b>

6 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

7 **Eventualposter**

## Noter

	2019	2018
<b>1. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	2.335.038	0
	<b>2.335.038</b>	<b>0</b>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	106.619	56.110
Andre finansielle omkostninger	245.540	-56.110
	<b>352.159</b>	<b>0</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2019	3.611.274	0
Tilgang i årets løb	18.053.688	3.611.274
<b>Kostpris 31. december 2019</b>	<b>21.664.962</b>	<b>3.611.274</b>
Årets regulering til dagsværdi	2.335.038	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2019</b>	<b>2.335.038</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>	<b>24.000.000</b>	<b>3.611.274</b>
<p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.</p> <p>Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.</p>		
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2019	1.205.191	1.215.542
Årets overførte overskud eller underskud	<u>1.602.214</u>	<u>-10.351</u>
	<u><b>2.807.405</b></u>	<u><b>1.205.191</b></u>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Jyske Bank er der afgivet ejerpantebrev på t.kr. 15.000 i grunde og bygninger med bogførtværdi pr. 31/12 2019 på 24.000 t.kr.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JBT Holding, Lind ApS, CVR-nr. 41003138 som administrationsselskab 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.