

**JB Propertys ApS**  
Funder Dalgårdsvej 10, 8600 Silkeborg

**CVR-nr. 39 71 71 90**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. juni 2022

---

Jan Roedahl  
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 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for JB Propertys 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 28. juni 2022

**Direktion**

Jan Roedahl

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

---

### **Til anpartshaverne i JB Propertys ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Propertys ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Silkeborg, den 28. juni 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

René Meilandt Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne32101

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JB Propertys ApS Funder Dalgårdsvej 10 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 39 71 71 90
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Roedahl
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Ballevej 2 B 8600 Silkeborg

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af erhvervsejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

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

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JB Propertys 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 lejeindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende ejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60 %



## Anvendt regnskabspraksis

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JB Propertys ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende ejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.022.105</b>	<b>541.176</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-110.117	-65.062
<b>Driftsresultat</b>	<b>911.988</b>	<b>476.114</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-405.628	-217.451
<b>Resultat før skat</b>	<b>506.360</b>	<b>258.663</b>
3 Skat af årets resultat	-111.399	-56.906
<b>Årets resultat</b>	<b>394.961</b>	<b>201.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	394.961	201.757
<b>Disponeret i alt</b>	<b>394.961</b>	<b>201.757</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Grunde og bygninger	12.104.815	10.396.199
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	154.890	0
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.259.705</u>	<u>10.396.199</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>12.259.705</u></b>	<b><u>10.396.199</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	33.400	0
Udsudte skatteaktiver	0	7.113
Andre tilgodehavender	209.562	0
Periodeafgrænsningsposter	0	12.104
Tilgodehavender i alt	<u>242.962</u>	<u>19.217</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>692.602</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>242.962</u></b>	<b><u>711.819</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.502.667</u></b>	<b><u>11.108.018</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for værdiregulering af sikringsinstrumenter	1.823	-265.034
Overført resultat	327.667	-67.294
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>379.490</b>	<b>-282.328</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	104.286	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>104.286</b>	<b>0</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til kreditinstitutter	7.483.473	8.006.267
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.483.473	8.006.267
Kortfristet del af langfristet gæld	380.826	496.800
Gæld til pengeinstitutter	121.287	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.638.597	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	376.208	0
Anden gæld	18.500	2.887.279
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.535.418	3.384.079
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.018.891</b>	<b>11.390.346</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.502.667</b>	<b>11.108.018</b>

- 1 Oplysninger om dagsværdi
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter
- 10 Finansielle risici

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	0	-269.051	-219.051
Henlagt af årets resultat	0	-265.034	201.757	-63.277
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	-265.034	-67.294	-282.328
Henlagt af årets resultat	0	266.857	394.961	661.818
	<b>50.000</b>	<b>1.823</b>	<b>327.667</b>	<b>379.490</b>

## Noter

### 1. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Afledte finansielle instrumenter</u>
Dagsværdi 31. december 2021	1.823
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	266.857

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	178.551	0
Andre finansielle omkostninger	227.077	217.451
	<u><b>405.628</b></u>	<u><b>217.451</b></u>

### 3. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	111.399	56.906
	<u><b>111.399</b></u>	<u><b>56.906</b></u>

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2021	10.461.261	0
Tilgang i årets løb	1.801.523	10.461.261
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<u><b>12.262.784</b></u>	<u><b>10.461.261</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	-65.062	0
Årets afskrivninger	-92.907	-65.062
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<u><b>-157.969</b></u>	<u><b>-65.062</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>12.104.815</b></u>	<u><b>10.396.199</b></u>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Tilgang i årets løb	172.100	0
<b>Kostpris 31. december 2021</b>	<b>172.100</b>	<b>0</b>
Årets afskrivninger	-17.210	0
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2021</b>	<b>-17.210</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<b>154.890</b>	<b>0</b>
<b>6. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar 2021	0	8.311.471
Tilgang i årets løb	0	2.149.790
Afgang i årets løb	0	-10.461.261
<b>7. Gæld til kreditinstitutter</b>		
Gæld til kreditinstitutter i alt	7.864.299	8.503.067
Heraf forfalder inden for 1 år	-380.826	-496.800
	<b>7.483.473</b>	<b>8.006.267</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	6.027.882	6.019.067
<b>8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 8.600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.		
<b>9. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har kautioneret for andet selskabs banklån. Det andet selskabs banklån udgør pr. 31. december 2021 i alt 6.917 t.kr.		



## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Roedahl Holding ApS, CVR-nr. 38253719, som administrationselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

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

### 10. Finansielle risici

#### Renterisici

Det er selskabets politik, at renterisici på væsentlige, langsigtede lån begrænses. Politikken efterledes ved enten at optage fast forrentede lån eller ved at afdække renterisikoen på et variabelt forrentet lån med en renteswap, der konverterer den variable rente til en fast rente.

Selskabet har indgået renteswapaftale til begrænsning af renterisici på variabelt forrentet lån med en restgæld på 7.864 t.kr. Renteswappen løber til 28. december 2029. Ændringer i markedsværdien af renteswappen indregnes direkte på egenkapitalen.