



MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

JBL-kviste, ejendomme ApS
Vørslev Bygade 30B
4400 Kalundborg

CVR nummer 40 61 70 78

Årsrapport
1. januar - 31. december 2020
(2. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den / 2021

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Resultatopgørelse for 2020 | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten 2020 | 12 |
| Anvendt regnskabspraksis | 14 |

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet JBL-kviste, ejendomme ApS
Vørslev Bygade 30B
4400 Kalundborg

Telefon: 20 14 72 92
CVR-nr.: 40 61 70 78

Direktion John Broberg Larsen

Pengeinstitut Dragsholm Sparekasse
Bredgade 45
4400 Kalundborg

Revisor Møller & Madsen
Registreret Revisionsaktieselskab
Tjørne Allé 2
4200 Slagelse

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2020 for JBL-kviste, ejendomme 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 20. maj 2021

Direktion

John Broberg Larsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JBL-kviste, ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JBL-kviste, ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Slagelse, den 20. maj 2021

MØLLER & MADSEN
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR-nr. 30 83 56 54

Jacob Nissen Kronow
registreret revisor
mne35448

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

| | 2020 | 2019 |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 256.506 | 257.948 |
| Afskrivninger | -132.920 | -131.357 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før finansielle poster | 123.586 | 126.591 |
| Andre finansielle omkostninger | -48.081 | -45.621 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Resultat før skat | 75.505 | 80.970 |
| 2 Skat af årets resultat | -16.605 | -26.477 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ÅRETS RESULTAT | 58.900 | 54.493 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | 58.900 | 54.493 |
| | <hr/> | <hr/> |
| DISPONERET I ALT | 58.900 | 54.493 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

AKTIVER

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 3.413.485 | 3.527.053 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Materielle anlægsaktiver | 3.413.485 | 3.527.053 |
| | <hr/> | <hr/> |
| ANLÆGSAKTIVER | 3.413.485 | 3.527.053 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Periodeafgrænsningsposter | 0 | 13.166 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Tilgodehavender | 0 | 13.166 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Likvide beholdninger | 450.587 | 351.792 |
| | <hr/> | <hr/> |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 450.587 | 364.958 |
| | <hr/> | <hr/> |
| AKTIVER | 3.864.072 | 3.892.011 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

PASSIVER

| | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | 1.924.886 | 1.865.986 |
| | <hr/> | <hr/> |
| EGENKAPITAL | 1.964.886 | 1.905.986 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Hensættelse til udskudt skat | 341.444 | 356.519 |
| | <hr/> | <hr/> |
| HENSATTE FORPLIGTELSE | 341.444 | 356.519 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Prioritetsgæld | 1.210.673 | 1.273.534 |
| Deposita | 150.000 | 150.000 |
| | <hr/> | <hr/> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 1.360.673 | 1.423.534 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 62.861 | 62.861 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 0 | 26.579 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 63.030 | 71.571 |
| Selskabsskat | 31.891 | 15.211 |
| Anden gæld | 39.287 | 29.750 |
| | <hr/> | <hr/> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 197.069 | 205.972 |
| | <hr/> | <hr/> |
| GÆLD | 1.557.742 | 1.629.506 |
| | <hr/> | <hr/> |
| PASSIVER | 3.864.072 | 3.892.011 |
| | <hr/> <hr/> | <hr/> <hr/> |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

EGENKAPITALOPGØRELSE

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital primo | 40.000 | 40.000 |
| Virksomhedskapital ultimo | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat, primo | 1.865.986 | 1.811.493 |
| Årets resultat | 58.900 | 54.493 |
| Overført resultat ultimo | 1.924.886 | 1.865.986 |
| EGENKAPITAL | 1.964.886 | 1.905.986 |

NOTER

1 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte ud over direktionen. Direktionen modtager ikke vederlag.

| | 2020 | 2019 |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 31.680 | 15.211 |
| Regulering af udskudt skat | -15.075 | 11.266 |
| | <u>16.605</u> | <u>26.477</u> |

3 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger |
|---------------------------|----------------------------|
| Kostpris, primo | 3.658.410 |
| Tilgang i årets løb | 19.352 |
| | <u>3.677.762</u> |
| Kostpris ultimo | 3.677.762 |
| Af-/nedskrivninger, primo | -131.357 |
| Årets af-/nedskrivninger | -132.920 |
| | <u>-264.277</u> |
| Afskrivning ultimo | -264.277 |
| | <u><u>3.413.485</u></u> |

NOTER

| | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | 1.336.395 | 1.273.534 | 62.861 | 948.874 |
| Deposita | 150.000 | 150.000 | 0 | 0 |
| | <u>1.486.395</u> | <u>1.423.534</u> | <u>62.861</u> | <u>948.874</u> |

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelser

Selskabet indgår i en national sambeskatning og hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomsten for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes solidarisk for danske kildeskatter af udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Den samlede forpligtelse fremgår af moderselskabets årsrapport.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld nom. kr. 1.434.000 og med restgæld kr. 1.273.534 er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2020 kr. 3.413.485.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JBL-kviste, ejendomme ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

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

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, investeringsejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 20 år | 28 % |

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/andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, 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.

John Broberg Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-292366685552
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2021 kl.: 14:22:36
Underskrevet med NemID

John Broberg Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-292366685552
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2021 kl.: 14:22:36
Underskrevet med NemID

Jacob Nissen Kronow

Som Revisor NEM ID
RID: 33591656
Tidspunkt for underskrift: 27-05-2021 kl.: 17:08:33
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: b2a89b80pgM242393644