

B a a g ø e | S c h o u
statsautoriseret revisionsaktieselskab

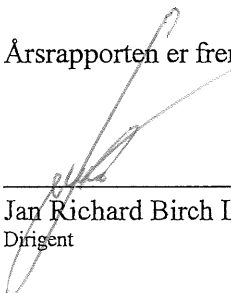
J.B.L. Invest A/S
c/o Jan Richard Birch Lykholt, Nysøvang 3, 2750 Ballerup

CVR-nr. 21 27 39 45

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2017.



Jan Richard Birch Lykholt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for J.B.L. Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Ballerup, den 24. januar 2017

Direktion




Jan Richard Birch Lykholt

Bestyrelse



Jørgen Brøndum



Johnna Merethe Brøndum



Jan Richard Birch Lykholt



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i J.B.L. Invest A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J.B.L. Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

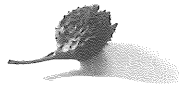
Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes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

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshåndlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshåndlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

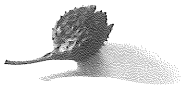
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 24. januar 2017

Baagøe | Schou

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 21 14 81 48

Bent Pallesen
statsautoriseret revisor



Selskabsoplysninger

Selskabet	J.B.L. Invest A/S c/o Jan Richard Birch Lykholt Nysøvang 3 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 21 27 39 45
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jørgen Brøndum Johnna Merethe Brøndum Jan Richard Birch Lykholt
Direktion	Jan Richard Birch Lykholt
Revision	Baagøe Schou statsautoriseret revisionsaktieselskab Fiolstræde 44, 3. th. 1171 København K



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat, der udviser et overskud på 530 tkr., anses for tilfredsstillende.



Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.B.L. Invest A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Indregning af investeringsejendom til kostpris.

Ændringen har ikke påvirket sammenligningstallene i balancen. Årets resultat er påvirket negativt med afskrivninger på 238 tkr.

Gæld vedrørende investeringsejendomme til amoriseret kostpris.

Ændringen har ikke påvirket årets resultat.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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.

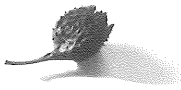
Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Anlægsaktiver og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta og som ikke anses for at være investeringsaktiver måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Af- og nedskrivninger

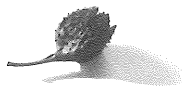
Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -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.

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.



Anvendt regnskabspraksis

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 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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

Bygninger 50 år

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 salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftskomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

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

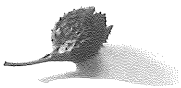
Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).



Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

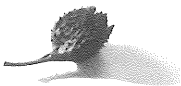
Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.678.318	1.652
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-257.502	-258
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	10
Bruttoresultat	1.420.816	1.404
Andre eksterne omkostninger	-159.830	-115
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	-238.000	0
Driftsresultat	1.022.986	1.289
Øvrige finansielle omkostninger	-324.235	-197
Resultat før skat	698.751	1.092
1 Skat af årets resultat	-168.266	-262
Årets resultat	530.485	830
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.450.000	1.425
Udbytte for regnskabsåret	103.400	350
Disponeret fra overført resultat	-1.022.915	-945
Disponeret i alt	530.485	830



Balance 31. december

Aktiver		2016	2015
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	21.762.000	22.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	21.762.000	22.000
	Anlægsaktiver i alt	21.762.000	22.000
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	34.915	34
	Tilgodehavender i alt	34.915	34
	Likvide beholdninger	8.258	0
	Omsætningsaktiver i alt	43.173	34
	Aktiver i alt	21.805.173	22.034

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
3 Overført resultat	5.592.914	6.616
3 Foreslået udbytte for regnskabsåret	103.400	350
Egenkapital i alt	6.696.314	7.966
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.046.000	3.034
Hensatte forpligtelser i alt	3.046.000	3.034
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	9.801.869	8.645
5 Kreditinstitutter i øvrigt	1.038.072	997
Deposita	639.244	639
Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.479.185	10.281
Kortfristet del af langfristet gæld	105.000	100
Gæld til pengeinstitutter	0	193
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.000	37
Selskabsskat	156.266	153
Anden gæld	263.408	270
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	583.674	753
Gældsforpligtelser i alt	12.062.859	11.034
Passiver i alt	21.805.173	22.034

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



Noter

	2016 kr.	2015 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
1. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	156.266	190
Årets regulering af udskudt skat	<u>12.000</u>	<u>72</u>
	<u>168.266</u>	<u>262</u>
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 t.kr.
	<u> </u>	<u> </u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2016	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>
Årets af-/nedskrivninger	<u>-238.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>-238.000</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u>21.762.000</u>	<u>22.000</u>

3. Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.
Egenkapital 1. januar 2016	1.000.000	6.615.829	350.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-1.022.915	103.400
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.450.000	0
Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i regnskabsåret	0	-1.450.000	0
Udloddet udbytte	0	0	-350.000
Egenkapital 31. december 2016	1.000.000	5.592.914	103.400

Virksomhedskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt 1.000 kr. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

4. Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i alt	9.906.869	8.745
Heraf forfalder inden for 1 år	-105.000	-100
	9.801.869	8.645
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	9.275.000	8.325

5. Kreditinstitutter i øvrigt

Kreditinstitutter i øvrigt i alt	1.038.072	997
---	------------------	------------

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst afgifts- og realkreditpantebreve, nom. 11.547 tkr., i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 21.762 tkr.

Tinglyst ejerpantebrev, nom 30 tkr., er deponeret til sikkerhed for mellemværende med ejerforeningen.



Noter

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.000 tkr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i alt mellemværende.