

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

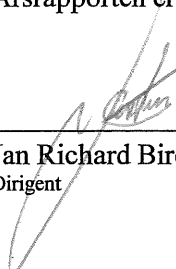
J.B.L. Invest A/S
c/o Jan Richard Birch Lykholt, Nysøvang 3, 2750 Ballerup

CVR-nr. 21 27 39 45

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. januar 2016.

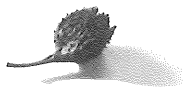


Jan Richard Birch Lykholt
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 26. januar 2016

Direktion



Jan Richard Birch Lykholt

Bestyrelse

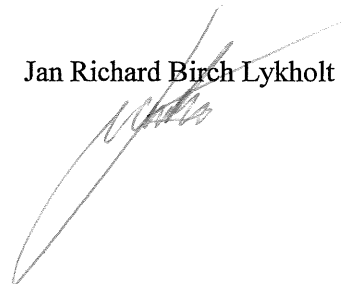
Jørgen Brøndum



Johnna Merethe Brøndum



Jan Richard Birch Lykholt





Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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

Vi har revideret årsregnskabet for J.B.L. Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. januar 2016

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 Birch Lykho
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



Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen 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 mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.



Anvendt regnskabspraksis

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”.

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.

Egenkapital - udbytte

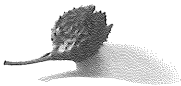
Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.



Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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



Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 tkr.
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	1.652.517	1.650
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-258.176	-372
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	9.801	-19
Bruttoresultat	1.404.142	3.259
Andre eksterne omkostninger	-115.494	-226
Resultat før finansielle poster	1.288.648	3.033
Øvrige finansielle omkostninger	-197.061	-280
Resultat før skat	1.091.587	2.753
3 Skat af årets resultat	-261.645	-617
Årets resultat	829.942	2.136

Forslag til resultatdisponering:

Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	1.425.000	250
Udbytte for regnskabsåret	350.000	500
Overføres til overført resultat	0	1.386
Disponeret fra overført resultat	-945.058	0
Disponeret i alt	829.942	2.136



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>tkr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	22.000.000	22.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000
	Anlægsaktiver i alt	22.000.000	22.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	34.095	31
	Tilgodehavender i alt	34.095	33
	Likvide beholdninger	0	10
	Omsætningsaktiver i alt	34.095	43
	Aktiver i alt	22.034.095	22.043



Balance 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver		
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
5 Overført resultat	6.615.829	7.561
5 Foreslået udbytte for regnskabsåret	350.000	500
Egenkapital i alt	7.965.829	9.061
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.034.000	2.962
Hensatte forpligtelser i alt	3.034.000	2.962
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	8.645.760	8.749
Kreditinstitutter i øvrigt	997.169	0
Deposita	639.244	639
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.282.173	9.388
Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	112
Gæld til pengeinstitutter	192.696	151
Leverandører af varer og tjenesteydelser	37.000	37
Selskabsskat	152.645	107
Anden gæld	269.752	225
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	752.093	632
Gældsforpligtelser i alt	11.034.266	10.020
Passiver i alt	22.034.095	22.043
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		



Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i udlejning af fast ejendom.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomme er målt til 22.000 tkr. baseret på ledelsens skøn af dagsværdien, hvor denne er fastsat med udgangspunkt i det forventede fremtidige løbende afkast og et afkastkrav på 6 %.

	2015 kr.	2014 tkr.
3. Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	189.645	107
Årets regulering af udskudt skat	72.000	510
	<u>261.645</u>	<u>617</u>
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 tkr.
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	11.850.952	11.851
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 31. december 2015	<u>11.850.952</u>	<u>11.851</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	8.149.048	8.149
Årets regulering til dagsværdi	2.000.000	2.000
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>10.149.048</u>	<u>10.149</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>22.000.000</u>	<u>22.000</u>



Noter

5. Egenkapital

	<u>Virksomheds- kapital kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.000.000	7.560.887	500.000
Udloddet udbytte	0	0	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	0	-945.058	350.000
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	1.425.000	0
Udl. ekstraordinært udbytte vedt. i regnskabsåret	<u>0</u>	<u>-1.425.000</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.000.000</u>	<u>6.615.829</u>	<u>350.000</u>

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

6. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014 tkr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	100.000	8.325.000	8.745.760	8.861
Kreditinstitutter i øvrigt	0	989.498	997.169	0
Deposita	<u>0</u>	<u>639.244</u>	<u>639.244</u>	<u>639</u>
	<u>100.000</u>	<u>9.953.742</u>	<u>10.382.173</u>	<u>9.500</u>



Noter

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er tinglyst realkreditpantebreve, nom. 8.970 tkr., i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 22.000 tkr.

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

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

8. Eventualposter

Der påhviler ikke selskabet eventualposter mv.