

JB Invest 2000 ApS
Møgelhøj 12, 8520 Lystrup

Årsrapport for

2015

CVR-nr. 24 21 56 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/15 2016


Anette Faarvang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for JB Invest 2000 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 4. maj 2016

Direktion

Anette Faarvang



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JB Invest 2000 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JB Invest 2000 ApS 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 erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henvise til omtalen i note 1 om "Usikkerhed ved indregning og måling", hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme. Vi er enige i ledelsens beskrivelse heraf og den regnskabsmæssige behandling.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, den 4. maj 2016

Martinsen Aarhus

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 16 17 04 45



Torben Laursen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JB Invest 2000 ApS Møgelhøj 12 8520 Lystrup
	CVR-nr.: 24 21 56 28 Stiftet: 1. april 1989 Hjemsted: Aarhus Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015
Direktion	Anette Faarvang
Revision	Martinsen Aarhus Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	AF Holding ApS

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering og administration af fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Med hensyn til usikkerhed ved indregning og måling af selskabets aktiver og passiver henvises til note 1 i årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 416.537 mod 422.946 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 106.130 mod 194.964 sidste år. 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 Invest 2000 ApS 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 frages 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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 varmekøbet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 JB Invest 2000 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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 trinvis 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 %.

Gældsforpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Bruttofortjeneste	416.537	422.946
Værdiregulering af investeringsejendomme	-86.704	3.441
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	6.883	-6.643
Driftsresultat	336.716	419.744
Andre finansielle indtægter	28.032	31.638
2 Øvrige finansielle omkostninger	-222.299	-219.171
Resultat før skat	142.449	232.211
3 Skat af årets resultat	-36.319	-37.247
Årets resultat	106.130	194.964
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	106.130	194.964
Disponeret i alt	106.130	194.964

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	9.728.790	9.796.978
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.728.790</u>	<u>9.796.978</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.728.790</u>	<u>9.796.978</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	17.600
	Andre tilgodehavender	0	4.954
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>22.554</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	300.150	272.187
	Værdipapirer i alt	<u>300.150</u>	<u>272.187</u>
	Likvide beholdninger	125.933	492.129
	Omsætningsaktiver i alt	<u>426.083</u>	<u>786.870</u>
	Aktiver i alt	<u>10.154.873</u>	<u>10.583.848</u>

Balance 31. december

Passiver	2015	2014
<u>Note</u>	<u></u>	<u></u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Overført resultat	984.186	878.055
Egenkapital i alt	<u>1.109.186</u>	<u>1.003.055</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	242.687	260.248
Hensatte forpligtelser i alt	<u>242.687</u>	<u>260.248</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	5.543.988	5.598.868
Kreditinstitutter i øvrigt	1.950.000	2.289.718
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.493.988</u>	<u>7.888.586</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	48.656	49.270
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.501	190.865
Selskabsskat	53.880	59.561
Anden gæld	1.176.975	1.132.263
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.309.012</u>	<u>1.431.959</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>8.803.000</u>	<u>9.320.545</u>
Passiver i alt	<u>10.154.873</u>	<u>10.583.848</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**9 Eventualposter**

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Usikkerhed ved indregning eller måling		
Selskabets ejendomme indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder et skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommenes afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaring med ejendommenes omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på registreringer, indhentede statistikker eller med assistance fra uafhængig valuar.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre rentekomkostninger	222.299	219.171
	<u>222.299</u>	<u>219.171</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	53.880	59.561
Årets regulering af udskudt skat	-17.561	-22.314
	<u>36.319</u>	<u>37.247</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	8.509.163	8.270.077
Tilgang i årets løb	<u>18.516</u>	<u>239.086</u>
Kostpris ultimo	<u>8.527.679</u>	<u>8.509.163</u>
Regulering til dagsværdi primo	1.287.815	1.284.374
Årets regulering til dagsværdi	<u>-86.704</u>	<u>3.441</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>1.201.111</u>	<u>1.287.815</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.728.790</u>	<u>9.796.978</u>

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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglernes bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 5

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.621 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 1.109 t.kr. til -512 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
4%	12.160.988	9.728.790	2.432.198
6%	8.107.325	9.728.790	-1.621.465

Noter

		<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>	
5. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo		125.000	125.000	
		125.000	125.000	
6. Overført resultat				
Overført resultat primo		878.056	683.091	
Årets overførte overskud eller underskud		106.130	194.964	
		984.186	878.055	
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	48.656	5.384.337	5.592.644	5.648.138
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.950.000	2.289.718
	48.656	5.384.337	7.542.644	7.937.856

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, tkr. 5.592, er der givet pant i selskabets grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 9.729.

Til sikkerhed for mellemværende med Djurslands Bank har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.500, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

**9. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med AF Holding ApS, CVR-nr. 29415994 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.