

JB Invest 2000 ApS
Møgelhøj 12, 8520 Lystrup

Årsrapport for
2019

CVR-nr. 24 21 56 28

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2020.



Anette Faarvang
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab
	Ledelsesberetning
3	Selskabsoplysninger
4	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019
5	Anvendt regnskabspraksis
9	Resultatopgørelse
10	Balance
12	Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lystrup, den 9. juni 2020

Direktion

Anette Faarvang



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JB Invest 2000 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Invest 2000 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Risskov, den 9. juni 2020

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32-28-52-01



Torben Laursen
statsautoriseret revisor
mne30193

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 2019 - 31. december 2019
Direktion	Anette Faarvang
Revisor	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
Modervirksomhed	AF Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

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. Der henvises til note 1 i årsrapporten

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -54.915 mod -520.968 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Invest 2000 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, omkostninger vedr. investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Moderselskabet 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 sambeskatte 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs kurs) 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 samme skatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bruttofortjeneste	36.749	107.092
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-554.312</u>
Driftsresultat	36.749	-447.220
Andre finansielle indtægter	146.202	1.322
3 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-253.355</u>	<u>-326.503</u>
Resultat før skat	-70.404	-772.401
Skat af årets resultat	<u>15.489</u>	<u>251.433</u>
Årets resultat	-54.915	-520.968
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-54.915</u>	<u>-520.968</u>
Disponeret i alt	-54.915	-520.968

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver			
4	Investeringsejendomme	5.290.000	5.290.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.447	36.255
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.456	0
	Andre tilgodehavender	14.335	15.318
	Periodeafgrænsningsposter	<u>3.906</u>	<u>7.102</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>85.144</u>	<u>58.675</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>551.376</u>	<u>406.924</u>
	Værdipapirer i alt	<u>551.376</u>	<u>406.924</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.825.153</u>	<u>1.832.356</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.461.673</u>	<u>2.297.955</u>
	Aktiver i alt	<u>7.751.673</u>	<u>7.587.955</u>

Balance 31. december

Passiver		2019	2018
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	125.000	125.000
6	Overført resultat	126.016	180.931
	Egenkapital i alt	<u>251.016</u>	<u>305.931</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	89.412	104.901
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>89.412</u>	<u>104.901</u>
Gældsforpligtelser			
	Kreditinstitutter i øvrigt	3.000.000	3.000.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.050	18.616
	Anden gæld	4.388.195	4.158.507
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.411.245</u>	<u>4.177.123</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.411.245</u>	<u>7.177.123</u>
	 Passiver i alt	 <u>7.751.673</u>	 <u>7.587.955</u>

- 1 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Eventualposter

Noter

	2019	2018
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. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	0	70.000
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	-624.312
	<u>0</u>	<u>-554.312</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	253.355	326.503
	<u>253.355</u>	<u>326.503</u>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	4.521.266	6.506.479
Afgang i årets løb	0	-1.985.213
Kostpris ultimo	<u>4.521.266</u>	<u>4.521.266</u>
Regulering til dagsværdi primo	768.734	1.693.521
Årets regulering til dagsværdi	0	70.000
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	0	-994.787
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>768.734</u>	<u>768.734</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.290.000</u>	<u>5.290.000</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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 4,5%

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.

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

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
3,5%	6.800	5.290	1.510
5,5%	4.327	5.290	-963

5. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	125.000	125.000
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

6. Overført resultat

Overført resultat primo	180.931	701.899
Årets overførte overskud eller underskud	-54.915	-520.968
	<u>126.016</u>	<u>180.931</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Djurslands Bank, har selskabet udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.000, der giver pant i selskabets grunde og bygninger.

8. Eventualposter

Sambeskatning

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

Noter

8. Eventualposter (fortsat)
Sambeskatning (fortsat)

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af årsrapport for AF Holding ApS.

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