

JBC EJENDOMSINVEST ApS

Lumringsbrovej 1
2670 Greve

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

21/06/2016

Bo Mathisson
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JBC EJENDOMSINVEST ApS

Lumringsbrovej 1

2670 Greve

Telefonnummer: 22642860

CVR-nr: 28991436

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

Gladsaxe Møllevej 21, 1

Søborg

DK Danmark

CVR-nr: 29316996

P-enhed: 1012003788

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for JBC Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, og finansielle stilling samt resultatet.

Det er endvidere vor opfattelse, af ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 21/06/2016

Direktion

Bo Kühnel Matthisson

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JBC EJENDOMSINVEST ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JBC EJENDOMSINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

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

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelseberetningen

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

Søborg, 21/06/2016

Johnny Karleby
registreret revisor
RÅDGIVNINGSGRUPPEN REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 29316996

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets forretningsområde er investering, køb, salg og renovering af fast ejendom.

Ændring i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør -19.728. tkr.

Der er foretaget nedskrivning til salgspris på den ene af selskabets ejendomme som er solgt i 2016 med tkr. 18.453. Den ordinære drift i selskabet har reelt givet et overskud på 1.044. tkr.

Udviklingen følger det forventede jf. 2014 ledelsesberetning.

Selskabets udlejning betragtes som tilfredsstillende og det forventes at fortsætte i de kommende år.

Der er fortsat god omkostningskontrol og finansieringsomkostningerne er på forventet niveau.

Begivenheder efter regnskabs afslutning

Selskabet har efter regnskabsåret udløb afhændet en væsentlig del af ejendomsportefølgen.

Ejendomsportefølgen er i indeværende regnskabsår nedskrevet til salgspris for den ejendom der er afhændet i 2016, samt til anskaffelsespris for den ejendom der bevares i selskabet.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til anskaffelsespris incl. opskrivninger..

Der afskrives ikke på selskabets ejendomme.

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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 ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtigelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende periode 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 lånetiden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-18.452.598	0
Bruttoresultat		-18.452.598	0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.806.916	3.101.973
Resultat af ordinær primær drift		-15.645.682	3.101.973
Andre finansielle indtægter		0	21.795
Øvrige finansielle omkostninger		-1.763.309	-3.759.900
Ordinært resultat før skat		-17.408.991	-636.132
Skat af årets resultat		-2.318.919	212.446
Årets resultat		-19.727.910	-423.686
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-19.727.910	-423.686
I alt		-19.727.910	-423.686

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		50.837.289	80.904.201
Materielle anlægsaktiver i alt	1	50.837.289	80.904.201
Anlægsaktiver i alt		50.837.289	80.904.201
Aktiver i alt		50.837.289	80.904.201

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Andre reserver		0	8.458.598
Overført resultat		-25.466.336	-5.738.427
Egenkapital i alt	2	-25.341.336	2.845.171
Hensættelse til udskudt skat		0	836.797
Hensatte forpligtelser i alt		0	836.797
Gæld til realkreditinstitutter		38.376.021	38.590.489
Langfristede gældsforpligtelser i alt		38.376.021	38.590.489
Gæld til banker		35.291.353	35.737.454
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.350.216	1.741.262
Deposita		1.161.035	1.153.028
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		37.802.604	38.631.744
Gældsforpligtelser i alt		76.178.625	77.222.233
Passiver i alt		50.837.289	80.904.201

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	69.289.887
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	69.289.887
Opskrivninger primo	11.614.314
Tilbageførsel tidligere års opskrivning	-11.614.314
Opskrivninger ultimo	0
Af- og nedskrivning primo	0
Årets nedskrivning	-18.452.598
Tilbageførsel ved afgang	0
Af- og nedskrivning ultimo	-18.452.598
Regnskabsmæssig værdi ultimo	50.837.289

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	8.458.598	-5.738.426	2.845.172
Udloddet ordinært udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-8.458.598	-19.727.910	-28.186.508
Egenkapital ultimo	125.000	0	-25.466.336	-25.341.336

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af yderligere lånetilsagn fra selskabets kapitalejere. Selskabets ledelse har fået tilsagn fra kapitalejerne om yderligere finansiering.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme udstedt pantebreve på kr. 42.853.000,- til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 38.376.021 kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 50.837.289 kr.