

# **JBC EJENDOMSINVEST ApS**

Lumringsbrovej 1C  
2670 Greve

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**20/06/2017**

**Bo Matthisson**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JBC EJENDOMSINVEST ApS  
Lumringsbrovej 1C  
2670 Greve

Telefonnummer: 22642860  
e-mailadresse: jbc@kabelmail.dk

CVR-nr: 28991436  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 31/05/2017

## Direktion

Bo Kühnel Matthisson  
Ejer

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Ændring i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat efter skat udgør -1.983.976

Selskabet har dermed afhændet størsteparten af aktiver i selskabet som beskrevet i 2015 årsrapporten.

Der er fortsat en mindre ejendom der driftes i selskabet.

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

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

Ingen

# 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. op- og nedskrivninger.

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 22%.

### 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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-1.500.000	-18.452.598
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-1.500.000</b>	<b>-18.452.598</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>685.389</b>	<b>2.806.916</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-814.611</b>	<b>-15.645.682</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			-18.452.598
Andre finansielle indtægter .....		106.299	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-1.275.664	-1.763.309
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-1.983.976</b>	<b>-17.408.991</b>
Skat af årets resultat .....		0	-2.318.919
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-1.983.976</b>	<b>-19.727.910</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-1.983.976	-19.727.910
<b>I alt .....</b>		<b>-1.983.976</b>	<b>-19.727.910</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.337.289	50.837.289
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.337.289</b>	<b>50.837.289</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.337.289</b>	<b>50.837.289</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.337.289</b>	<b>50.837.289</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Andre reserver .....		0	0
Overført resultat .....		-27.450.311	-25.466.336
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-27.325.311</b>	<b>-25.341.336</b>
Hensættelse til udskudt skat .....			0
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>			<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.686.000	38.376.021
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.686.000</b>	<b>38.376.021</b>
Gæld til banker .....		25.656.265	35.291.353
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		1.248.535	1.350.216
Deposita .....		71.800	1.161.035
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>26.976.600</b>	<b>37.802.604</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>29.662.600</b>	<b>76.178.625</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.337.289</b>	<b>50.837.289</b>

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt Grunde og bygninger

Kostpris primo	69.289.887
Tilgang	-
Afgang	(47.000.000)
Kostpris ultimo	22.289.887
Opskrivning primo	11.614.314
Tilbageførsel tidligere års opskrivning	(11.614.314)
Opskrivning ultimo	-
Af- og nedskrivninger primo	(18.452.598)
Årets nedskrivning	(1.500.000)
Tilbageførsel ved afgang	-
Af- og nedskrivninger ultimo	(19.952.598)
Regnskabsmæssig værdi Ultimo	2.337.289

2. Egenkapital i alt Virksomhedskapital Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver Overført resultat I alt

Saldo primo	125.000	-	(25.466.336)	(25.341.336)
Udloddet udbytte	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	(1.983.976)	(1.983.976)
Saldo Ultimo	125.000	-	(27.450.312)	(27.325.312)

3. Oplysninger om usikkerhed going concern

Der er indledt forhandlinger om hvorledes underdækning skal udredes. Ved regnskabs aflæggelse foreligger der ikke en endelig afklaring

Der er dog forventning om, der findes en løsning, således selskabet kan drives videre.

4. Oplysninger om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er i selskabets ejendomme udstedt pantebreve på kr. 2.686.000,- til sikkerhed for gæld til kreditinstitutioner

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.686.000 er der givet pant i grunde og bygninger