



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# JBR INVEST ApS

Pergolavej 16, 2830 Virum

CVR-nr. 29 20 17 49

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. maj 2019.

---

Jesper Bohsen Ravn  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JBR INVEST 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 8. maj 2019

**Direktion**

Jesper Bohsen Ravn



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i JBR INVEST ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBR INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 Etiske 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.

København, den 8. maj 2019

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

### **René Jakobsen**

statsautoriseret revisor  
mne10023



## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

JBR INVEST ApS

Pergolavej 16

2830 Virum

CVR-nr.: 29 20 17 49

Stiftet: 5. december 2005

Hjemsted: Virum

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Jesper Bohsen Ravn

### Revisor

Christensen Kjærulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Store Kongensgade 68

1264 København K



## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt konsulentvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 37 t.kr. mod -38 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -95 t.kr. mod -51 t.kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>36.865</b>	<b>-37.922</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-3.135</b>	<b>-77.922</b>
Andre finansielle indtægter	-61.830	57.815
1 Øvrige finansielle omkostninger	-30.590	-30.590
<b>Resultat før skat</b>	<b>-95.555</b>	<b>-50.697</b>
2 Skat af årets resultat	155	-353
<b>Årets resultat</b>	<b>-95.400</b>	<b>-51.050</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-95.400	-51.050
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-95.400</b>	<b>-51.050</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.500.638	1.540.638
Materielle anlægsaktiver i alt	1.500.638	1.540.638
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	522.286	599.073
Finansielle anlægsaktiver i alt	522.286	599.073
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.022.924</b>	<b>2.139.711</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	5.883	5.637
Tilgodehavender i alt	5.883	5.637
Likvide beholdninger	22.826	3.386
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>28.709</b>	<b>9.023</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.051.633</b>	<b>2.148.734</b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2018	2017
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	127.000	127.000
6 Overført resultat	577.233	672.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>704.233</b>	<b>799.634</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	1.330.000	1.330.000
Deposita	4.400	4.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.334.400	1.334.400
Anden gæld	13.000	14.700
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	13.000	14.700
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.347.400</b>	<b>1.349.100</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.051.633</b>	<b>2.148.734</b>



## Noter

---

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	30.590	30.590
	<b><u>30.590</u></b>	<b><u>30.590</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere års skat	-155	353
	<b><u>-155</u></b>	<b><u>353</u></b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.700.638	1.700.638
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>1.700.638</u></b>	<b><u>1.700.638</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-160.000	-120.000
Årets afskrivninger	-40.000	-40.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-200.000</u></b>	<b><u>-160.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.500.638</u></b>	<b><u>1.540.638</u></b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	515.203	509.373
Tilgang i årets løb	49.970	199.349
Afgang i årets løb	-57.766	-193.519
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>507.407</u></b>	<b><u>515.203</u></b>
Opskrivninger 1. januar	83.870	34.413
Årets opskrivninger	-68.991	49.457
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>14.879</u></b>	<b><u>83.870</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>522.286</u></b>	<b><u>599.073</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>127.000</u>	<u>127.000</u>
	<b><u>127.000</u></b>	<b><u>127.000</u></b>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	672.633	723.684
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-95.400</u>	<u>-51.050</u>
	<b><u>577.233</u></b>	<b><u>672.634</u></b>



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBR INVEST 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

#### 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 varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration samt lokaler.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Deposita**

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Egenkapital**

#### **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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jesper Bohsen Ravn

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-030066579061

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-09 17:51:56Z

NEM ID 

## René Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:10849884

IP: 212.98.xxx.xxx

2019-05-10 06:58:11Z

NEM ID 

## Jesper Bohsen Ravn

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-030066579061

IP: 176.22.xxx.xxx

2019-05-14 17:21:47Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DLNNP-LEZLL-L23MX-44X4K-0K2HS-EPNCV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>