



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 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2017.

---

Jesper Bohsen Ravn  
Dirigent



## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2                  |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 3                  |
| Ledelsesberetning                                | 4                  |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 5                  |
| Balance  | 6                  |
| Noter  | 8                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 10                 |



## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 10. maj 2017

### **Direktion**

Jesper Bohsen Ravn



## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i JBR INVEST ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JBR INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 Etske 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 10. maj 2017

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

René Jakobsen  
statsautoriseret revisor



## 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  
11. regnskabsår

### 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 33 t.kr. mod 29 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -5 t.kr. mod 22 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>2016</u>   | <u>2015</u>    |
|---|---------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>33.324</b> | <b>29.142</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -40.000       | -40.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>-6.676</b> | <b>-10.858</b> |
| Andre finansielle indtægter                       | 44.512        | 81.662         |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger                 | -30.565       | -29.971        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>7.271</b>  | <b>40.833</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                          | -11.880       | -18.988        |
| <b>Ordinært resultat efter skat</b>               | <b>-4.609</b> | <b>21.845</b>  |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>-4.609</b> | <b>21.845</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>           |               |                |
| Overføres til overført resultat                   | 0             | 21.845         |
| Disponeret fra overført resultat                  | -4.609        | 0              |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>-4.609</b> | <b>21.845</b>  |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |                                     |                         |                         |
|--------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                     | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                     |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger                 | <u>1.580.638</u>        | <u>1.620.638</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt      | <u>1.580.638</u>        | <u>1.620.638</u>        |
| 4                        | Andre værdipapirer og kapitalandele | <u>543.786</u>          | <u>534.208</u>          |
|                          | Finansielle anlægsaktiver i alt     | <u>543.786</u>          | <u>534.208</u>          |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>          | <b><u>2.124.424</u></b> | <b><u>2.154.846</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                     |                         |                         |
|                          | Andre tilgodehavender               | <u>0</u>                | <u>2.408</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt               | <u>0</u>                | <u>2.408</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                | <u>83.673</u>           | <u>59.214</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>      | <b><u>83.673</u></b>    | <b><u>61.622</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                | <b><u>2.208.097</u></b> | <b><u>2.216.468</u></b> |





## Balance 31. december

---

### Passiver

| <u>Note</u>                           | <u>2016</u>          | <u>2015</u>          |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Egenkapital</b>                    |                      |                      |
| 5 Virksomhedskapital                  | 127.000              | 127.000              |
| 6 Overført resultat                   | 723.684              | 728.292              |
| <b>Egenkapital i alt</b>              | <b>850.684</b>       | <b>855.292</b>       |
| <br><b>Gældsforpligtelser</b>         |                      |                      |
| Gæld til realkreditinstitutter        | 1.330.000            | 1.330.000            |
| Deposita                              | 4.400                | 0                    |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.334.400            | 1.330.000            |
| Selskabsskat                          | 8.313                | 18.175               |
| Anden gæld                            | 14.700               | 13.001               |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 23.013               | 31.176               |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>1.357.413</b>     | <b>1.361.176</b>     |
| <br><b>Passiver i alt</b>             | <br><b>2.208.097</b> | <br><b>2.216.468</b> |



## Noter

---

|   | <u>2016</u>             | <u>2015</u>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>     |                         |                         |
| Andre finansielle omkostninger                | 30.565                  | 29.971                  |
|   | <b><u>30.565</u></b>    | <b><u>29.971</u></b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>              |                         |                         |
| Skat af årets resultat                        | 10.384                  | 18.988                  |
| Regulering af tidligere års skat              | 1.496                   | 0                       |
|   | <b><u>11.880</u></b>    | <b><u>18.988</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               | -80.000                 | -40.000                 |
| Årets afskrivninger                           | -40.000                 | -40.000                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>     | <b><u>-120.000</u></b>  | <b><u>-80.000</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>     | <b><u>1.580.638</u></b> | <b><u>1.620.638</u></b> |
| <b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b> |                         |                         |
| Kostpris 1. januar                            | 534.208                 | 450.555                 |
| Tilgang i årets løb                           | 102.478                 | 83.653                  |
| Afgang i årets løb                            | -127.313                | 0                       |
| <b>Kostpris 31. december</b>                  | <b><u>509.373</u></b>   | <b><u>534.208</u></b>   |
| Årets opskrivninger                           | 34.413                  | 0                       |
| <b>Opskrivninger 31. december</b>             | <b><u>34.413</u></b>    | <b><u>0</u></b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>     | <b><u>543.786</u></b>   | <b><u>534.208</u></b>   |



## Noter

---

|  | <u>31/12 2016</u>     | <u>31/12 2015</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> |
| <br>                                     |                       |                       |
| <b>6. Overført resultat</b>              |                       |                       |
| Overført resultat 1. januar              | 728.293               | 706.447               |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>-4.609</u>         | <u>21.845</u>         |
|  | <b><u>723.684</u></b> | <b><u>728.292</u></b> |



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBR INVEST 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 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 varmeregnskabet 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 posteringer 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.

### 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.

### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 nominel 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: 83.88.159.214

2017-05-15 19:15:57Z

NEM ID 

## René Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:15915641-RID:10849884

IP: 212.98.75.202

2017-05-18 08:23:15Z

NEM ID 

## Jesper Bohsen Ravn

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-030066579061

IP: 83.88.159.214

2017-05-19 19:31:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U57EX-6LCLIM-XOIPD-KKX3I-OE353-4ZBQA

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 tidsstemplet 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>