



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2022.

Jesper Bohsen Ravn
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 5. april 2022

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 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 5. april 2022

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

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom, køb og salg af værdipapirer samt konsulentvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 31.894 kr. mod 29.679 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 50.812 kr. mod 191.152 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

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>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	31.894	29.679
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
Resultat før finansielle poster	-8.106	-10.321
Andre finansielle indtægter	148.628	278.150
1 Øvrige finansielle omkostninger	-60.854	-18.842
Resultat før skat	79.668	248.987
2 Skat af årets resultat	-28.856	-57.835
Årets resultat	50.812	191.152
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Overføres til overført resultat	0	134.652
Disponeret fra overført resultat	-6.388	0
Disponeret i alt	50.812	191.152



Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	1.380.638	1.420.638
Materielle anlægsaktiver i alt	1.380.638	1.420.638
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	660.583	688.208
Finansielle anlægsaktiver i alt	660.583	688.208
Anlægsaktiver i alt	2.041.221	2.108.846
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	5.733	10.000
Tilgodehavender i alt	5.733	10.000
Likvide beholdninger	36.259	50.187
Omsætningsaktiver i alt	41.992	60.187
Aktiver i alt	2.083.213	2.169.033



Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	127.000	127.000
Overført resultat	705.759	712.147
Foreslået udbytte for regnskabsåret	57.200	56.500
Egenkapital i alt	889.959	895.647
Gældsforpligtelser		
Deposita	4.840	17.220
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.840	17.220
Gæld til pengeinstitutter	1.145.431	1.179.242
Selskabsskat	22.772	56.424
Anden gæld	20.211	20.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.188.414	1.256.166
Gældsforpligtelser i alt	1.193.254	1.273.386
Passiver i alt	2.083.213	2.169.033

5 Oplysninger om dagsværdi



Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	127.000	577.495	0	704.495
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>134.652</u>	<u>56.500</u>	<u>191.152</u>
Egenkapital 1. januar 2021	127.000	712.147	56.500	895.647
Udloddet udbytte	0	0	-56.500	-56.500
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-6.388</u>	<u>57.200</u>	<u>50.812</u>
	<u>127.000</u>	<u>705.759</u>	<u>57.200</u>	<u>889.959</u>



Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	60.854	18.842
	<u>60.854</u>	<u>18.842</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	26.312	57.838
Regulering af tidligere års skat	2.544	-3
	<u>28.856</u>	<u>57.835</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.700.638	1.700.638
Kostpris 31. december	<u>1.700.638</u>	<u>1.700.638</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-280.000	-240.000
Årets afskrivninger	-40.000	-40.000
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>-320.000</u>	<u>-280.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.380.638</u>	<u>1.420.638</u>
4. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris 1. januar	355.610	472.905
Tilgang i årets løb	374.583	115.216
Afgang i årets løb	-497.752	-232.511
Kostpris 31. december	<u>232.441</u>	<u>355.610</u>
Opskrivninger 1. januar	332.598	60.875
Årets opskrivninger	95.544	271.723
Opskrivninger 31. december	<u>428.142</u>	<u>332.598</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>660.583</u>	<u>688.208</u>



Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Oplysninger om dagsværdi		
		<u>Børsnoterede aktier</u>
Dagsværdi 31. december		<u>660.583</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-43.418</u>



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.

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, hvor lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende 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 materielle anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab 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 og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0-20 %

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.



Anvendt regnskabspraksis

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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

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.



Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Bohsen Ravn

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-030066579061
Tidspunkt for underskrift: 06-04-2022 kl.: 20:14:28
Underskrevet med NemID

René Jakobsen

Som Revisor NEM ID
RID: 10849884
Tidspunkt for underskrift: 07-04-2022 kl.: 09:06:21
Underskrevet med NemID

Jesper Bohsen Ravn

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-030066579061
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2022 kl.: 18:39:11
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 17858ehQyJN247395305

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.