



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 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2020.

---

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 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10



## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Virum, den 17. juni 2020

**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 2019 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 17. juni 2020

### **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 16.433 kr. mod 36.865 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 261 kr. mod -95.400 kr. sidste år. Årets resultat svarer til ledelsens forventninger.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Udbruddet af Coronavirus/COVID-19 giver udfordringer og risici for virksomheden.

Virusudbruddet giver usikkerhed såvel politisk/samfundsmæssigt som for virksomheden. Nuværende og eventuelle fremtidige politiske og økonomiske foranstaltninger, som måtte blive sat i værk, vil kunne afstedkomme finansielle risici knyttet til virksomhedens drift.

Virksomhedens nuværende og planlagte aktiviteter giver imidlertid ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab forventes at være sikret i tilstrækkeligt omfang.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>16.433</b>	<b>36.865</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.000	-40.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-23.567</b>	<b>-3.135</b>
Andre finansielle indtægter	52.935	-61.830
1 Øvrige finansielle omkostninger	-29.112	-30.590
<b>Resultat før skat</b>	<b>256</b>	<b>-95.555</b>
2 Skat af årets resultat	5	155
<b>Årets resultat</b>	<b>261</b>	<b>-95.400</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	261	0
Disponeret fra overført resultat	0	-95.400
<b>Disponeret i alt</b>	<b>261</b>	<b>-95.400</b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Grunde og bygninger	1.460.638	1.500.638
Materielle anlægsaktiver i alt	1.460.638	1.500.638
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	533.780	522.286
Finansielle anlægsaktiver i alt	533.780	522.286
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.994.418</b>	<b>2.022.924</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende selskabsskat	3.328	5.883
Andre tilgodehavender	10.000	0
Tilgodehavender i alt	13.328	5.883
Likvide beholdninger	26.784	22.826
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>40.112</b>	<b>28.709</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.034.530</b>	<b>2.051.633</b>





## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	127.000	127.000
6 Overført resultat	577.495	577.233
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>704.495</b>	<b>704.233</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	0	1.330.000
Deposita	17.220	4.400
Langfristede gældsforpligtelser i alt	17.220	1.334.400
Gæld til pengeinstitutter	1.292.415	0
Anden gæld	20.400	13.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.312.815	13.000
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.330.035</b>	<b>1.347.400</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.034.530</b>	<b>2.051.633</b>



## Noter

---

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	29.112	30.590
	<b><u>29.112</u></b>	<b><u>30.590</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere års skat	-5	-155
	<b><u>-5</u></b>	<b><u>-155</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	-200.000	-160.000
Årets afskrivninger	-40.000	-40.000
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b><u>-240.000</u></b>	<b><u>-200.000</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.460.638</u></b>	<b><u>1.500.638</u></b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	507.407	515.203
Tilgang i årets løb	249.576	49.970
Afgang i årets løb	-284.078	-57.766
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>472.905</u></b>	<b><u>507.407</u></b>
Opskrivninger 1. januar	14.879	83.870
Årets opskrivninger	45.996	-68.991
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>60.875</u></b>	<b><u>14.879</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>533.780</u></b>	<b><u>522.286</u></b>



## Noter

---

	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</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	577.234	672.633
Årets overførte overskud eller underskud	<u>261</u>	<u>-95.400</u>
	<b><u>577.495</u></b>	<b><u>577.233</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, hvor lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregskabet 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materi-  
elle 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 resultatopgørel-  
sen 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 tids-  
punkt, 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 resultatop-  
gørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris  
med fradrag af salgskostninger 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 værdiforring-  
else, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholds-  
vis 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 nominel 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 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: 176.22.xxx.xxx

2020-06-21 19:03:31Z

NEM ID 

## Rene Flemming Mina Jakobsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: CHRISTENSEN KJÆRULFF STATS-AUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: PID:9208-2002-2-543601709343

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-06-22 08:47:33Z

NEM ID 

## Jesper Bohsen Ravn

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-030066579061

IP: 176.22.xxx.xxx

2020-06-22 18:13:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UEY4A-4JBNF-20K4D-BFWLX-WF5TZ-DXBIA

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 tidsstempet 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>