

JEB Ejendomsanpartsselskab

Vestergade 43, 1. sal, 5000 Odense C

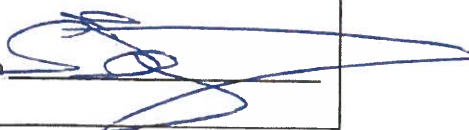
CVR-nr. 29 51 97 22

Årsrapport 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på virksomhedens ordinære generalforsamling

den 31/05-2017

dirigent:
Steen Jørgensen



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	3
Ledelsesberetning	5
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8

JEB Ejendomsanpartsselskab
Årsrapport 2016
CVR-nr. 29 51 97 22

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JEB Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

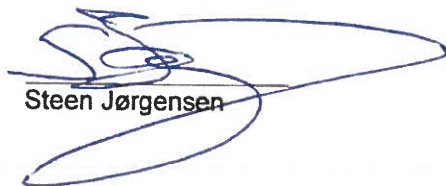
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 31. maj 2017
Direktion:



Steen Jørgensen



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i JEB Ejendomsanpartsselskab

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JEB Ejendomsanpartsselskab for regnskabsåret 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.


Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 31. maj 2017

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98



Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på 545.406 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på 1.245.408 kr.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2016	2015
Bruttoresultat		1.407.831	1.441.096
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-20.725	-20.723
Resultat af primær drift		1.387.106	1.420.373
Andre finansielle indtægter		0	6
Finansielle omkostninger, associerede virksomheder		-20.512	-15.778
Øvrige finansielle omkostninger		-667.356	-713.635
Resultat før skat		699.238	690.966
Skat af årets resultat		-153.832	-195.413
Årets resultat		<u>545.406</u>	<u>495.553</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>545.406</u>	

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	2016	2015
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investeringsejendom	2	26.500.000	26.500.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	20.725
		<u>26.500.000</u>	<u>26.520.725</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.500.000</u>	<u>26.520.725</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		14.679	29.734
Udskudt skat		325.654	479.486
Periodeafgrænsningsposter		13.155	16.449
		<u>353.488</u>	<u>525.669</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>353.488</u>	<u>525.669</u>
AKTIVER I ALT		<u>26.853.488</u>	<u>27.046.394</u>
PASSIVER			
Egenkapital			
Aktiekapital		126.000	126.000
Overført resultat		-1.371.408	-1.916.812
		<u>-1.245.408</u>	<u>-1.790.812</u>
Egenkapital i alt		<u>-1.245.408</u>	<u>-1.790.812</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	3		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>21.154.368</u>	<u>21.154.368</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter		5.961.033	6.669.216
Anden gæld, herunder skyldige skatter		983.495	1.013.622
		<u>6.944.528</u>	<u>7.682.838</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.098.896</u>	<u>28.860.091</u>
PASSIVER I ALT		<u>26.853.488</u>	<u>27.046.394</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEB Ejendomsanpartsselskab for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejningsaktivitet, indregnes i nettoomsætningen, når leveringen og risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursreguleringer og -tab vedrørende, gæld og transaktioner i fremmed valuta og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – 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.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. dertilhørende købsomkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen

Dagsværdien er udtryk for den pris, ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2016 fastsat ved anvendelse af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret med udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger som forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforsvarlige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Det er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter endt brugstid. Afskrivningsgrundlaget fordeles lineært over den forventede brugstid, der er skønnet, som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af 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 forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter forudbetalinger for omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af 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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

2 Investeringsejendom til dagsværdi

Ved markedsværdi vurdering pr. 31. december 2016 er der anvendt en afkastprocent på 5%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

kr.	-0,5%	Basis	+0,5%
Afkastprocent	4,5 %	5,0%	5,5 %
Dagsværdi	29.444.444	26.500.000	24.090.909
Ændring i dagsværdi	29.944.444	0	24.090.909

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld	<u>21.154.368</u>	<u>17.744.494</u>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitution.

kr.	2016
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>26.500.000</u>

Til sikkerhed for kreditinstitution er der tinglyst ejerpantebrev med pant i grunde og bygninger på nom. 6.250.000 kr.