

JBN Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 30 71 08 86

Vejlesøvej 88
2840 Holte

Årsrapport 2017/18
(regnskabsperiode 1. juli 2017 - 30. juni 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
27. november 2018

Jan Birger Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for JBN Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen erklærer, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 27. november 2018

I direktionen:

Jan Birger Nielsen

Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JBN Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBN Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 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.

Birkerød, den 27. november 2018

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Jesper Peter Falk
statsautoriseret revisor
mne15091

Selskabsoplysninger

Selskabet	JBN Ejendomsinvest ApS Vejlesøvej 88 2840 Holte
	CVR-nr.: 30 71 08 86
	Stiftet: 29. juni 2007
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Jan Birger Nielsen
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er udlejning af selskabets erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste		3.108.195	3.088.077
Af- og nedskrivninger	1	-573.192	-573.192
Driftsresultat		2.535.003	2.514.885
Finansielle indtægter		433.674	1.687.388
Finansielle omkostninger	2	-654.168	-761.703
Ordinært resultat før skat		2.314.509	3.440.570
Skat af årets resultat	3	-507.460	-760.841
Årets resultat		1.807.049	2.679.729
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		7.049	79.729
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.800.000	2.600.000
Disponeret i alt		1.807.049	2.679.729

Balance pr. 30. juni

Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger	4	27.908.292	28.481.484
Materielle anlægsaktiver		27.908.292	28.481.484
Anlægsaktiver		27.908.292	28.481.484
Andre tilgodehavender		137.992	63.820
Kortfristede tilgodehavender		137.992	63.820
Andre værdipapirer og kapitalandele		10.590.412	10.154.128
Likvide beholdninger		2.315.866	698.523
Omsætningsaktiver		13.044.270	10.916.471
Aktiver i alt		40.952.562	39.397.955

Balance pr. 30. juni

Passiver

	Note	2018	2017
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.011.447	17.004.398
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		1.800.000	2.600.000
Egenkapital	5	18.936.447	19.729.398
Hensættelser til udskudt skat	6	4.042.000	4.160.000
Hensatte forpligtelser		4.042.000	4.160.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.005.463	5.243.111
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.810.657	6.731.792
Selskabsskat		550.341	859.430
Anden gæld		2.607.654	2.674.224
Kortfristede gældsforpligtelser		17.974.115	15.508.557
Gældsforpligtelser		17.974.115	15.508.557
Passiver i alt		40.952.562	39.397.955
Eventualforpligtelse	7		

Noter

	2017/18	2016/17
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	573.192	573.192
	573.192	573.192
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	129.273	93.312
Øvrige finansielle omkostninger	524.895	668.391
	654.168	761.703
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	625.460	879.714
Regulering af udskudt skat	-118.000	-118.873
	507.460	760.841

Skyldig selskabsskat består ligeledes af koncernintern skat.

	2018	2017
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli	34.593.178	34.593.178
Kostpris 30. juni	34.593.178	34.593.178
Afskrivninger 1. juli	6.111.694	5.538.502
Årets afskrivninger	573.192	573.192
Afskrivninger 30. juni	6.684.886	6.111.694
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	27.908.292	28.481.484

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2017 udgør kr. 27.500.000

Noter

5 Egenkapital

Selskabskapital 1. juli	125.000	125.000
Selskabskapital 30. juni	125.000	125.000
Overført resultat 1. juli	17.004.398	16.924.669
Forslag til årets resultatfordeling	7.049	79.729
Overført resultat 30. juni	17.011.447	17.004.398
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. juli	2.600.000	1.800.000
Udbetalt udbytte	-2.600.000	-1.800.000
Forslag til årets resultatfordeling	1.800.000	2.600.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. juni	1.800.000	2.600.000
Egenkapital 30. juni	18.936.447	19.729.398

6 Hensættelser til udskudt skat

	2018	2017
Udskudt skat 1. juli	4.160.000	4.397.349
Regulering af udskudt skat i året	-118.000	-237.349
	4.042.000	4.160.000

7 Eventualforpligtelse

Eventualforpligtelser

Skadesløsbrev på i alt t.kr. 36.500, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af t.kr. 27.908.

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med Jan B. Nielsen Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og forbrugsregnskab. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af 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:

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	50 år

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede kapitalandele måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat 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 samt 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 grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

PENNEO

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

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

Jan Birger Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-353266356327

IP: 80.162.xxx.xxx

2018-11-29 10:18:25Z

NEM ID 

Jan Birger Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-353266356327

IP: 80.162.xxx.xxx

2018-11-29 10:18:25Z

NEM ID 

Jesper Peter Falk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 37.49.xxx.xxx

2018-11-29 10:26:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZG3EN-ACI0F-KC6LY-F0W5P-I7XHIN-A1VEY

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>. 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>