



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# JBN Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 30 71 08 86

Vejlesøvej 88  
2840 Holte

## Årsrapport 2016/17

(regnskabsperiode 1. juli 2016 - 30. juni 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
15. november 2017

Jan Birger Nielsen  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 15. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017 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 revisorer's Ethiske 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 15. november 2017

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

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JBN Ejendomsinvest ApS Vejlesøvej 88 2840 Holte
	CVR-nr.: 30 71 08 86
	Stiftet: 29. juni 2007
	Hjemsted: Rudersdal
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Jan Birger Nielsen
<b>Revisor</b>	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	2016/17	2015/16
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.088.077</b>	<b>3.011.609</b>
Af- og nedskrivninger	1	-573.192	-573.192
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.514.885</b>	<b>2.438.417</b>
Finansielle indtægter		1.687.334	173.186
Finansielle omkostninger	2	-761.649	-276.019
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>3.440.570</b>	<b>2.335.584</b>
Skat af årets resultat	3	-760.841	-518.143
<b>Årets resultat</b>		<b>2.679.729</b>	<b>1.817.441</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		79.729	17.441
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.600.000	1.800.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>2.679.729</b>	<b>1.817.441</b>

## Balance pr. 30. juni

### Aktiver

	Note	2017	2016
Grunde og bygninger	4	28.481.484	29.054.676
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>28.481.484</b>	<b>29.054.676</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>28.481.484</b>	<b>29.054.676</b>
Andre tilgodehavender		63.820	22.546
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>63.820</b>	<b>22.546</b>
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>10.154.128</b>	<b>5.433.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>698.523</b>	<b>2.156.477</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>10.916.471</b>	<b>7.612.435</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>39.397.955</b>	<b>36.667.111</b>



## Balance pr. 30. juni

### Passiver

	Note	2017	2016
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		17.004.398	16.924.669
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		2.600.000	1.800.000
<b>Egenkapital</b>	<b>5</b>	<b>19.729.398</b>	<b>18.849.669</b>
Hensættelser til udskudt skat	6	4.160.000	4.278.873
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.160.000</b>	<b>4.278.873</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.243.111	3.556.683
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		6.731.792	6.713.291
Selskabsskat		859.430	623.807
Anden gæld		2.674.224	2.644.788
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>15.508.557</b>	<b>13.538.569</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>15.508.557</b>	<b>13.538.569</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>39.397.955</b>	<b>36.667.111</b>
Eventualforpligtelse	7		

## Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	573.192	573.192
	<u>573.192</u>	<u>573.192</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	93.312	66.655
Øvrige finansielle omkostninger	668.337	209.364
	<u>761.649</u>	<u>276.019</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	879.714	636.619
Regulering af udskudt skat	-118.873	-118.476
	<u>760.841</u>	<u>518.143</u>

Skyldig selskabsskat består ligeledes af koncernintern skat.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. juli	34.593.178	34.593.178
Kostpris 30. juni	34.593.178	34.593.178
Afskrivninger 1. juli	5.538.502	4.965.310
Årets afskrivninger	573.192	573.192
Afskrivninger 30. juni	6.111.694	5.538.502
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<u>28.481.484</u>	<u>29.054.676</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014 udgør kr. 27.500.000

## Noter

<b>5 Egenkapital</b>		
Selskabskapital 1. juli	125.000	125.000
Selskabskapital 30. juni	125.000	125.000
Overført resultat 1. juli	16.924.669	16.907.228
Forslag til årets resultatfordeling	79.729	17.441
Overført resultat 30. juni	17.004.398	16.924.669
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. juli	1.800.000	2.000.000
Udbetalt udbytte	-1.800.000	-2.000.000
Forslag til årets resultatfordeling	2.600.000	1.800.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 30. juni	2.600.000	1.800.000
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>19.729.398</b>	<b>18.849.669</b>
	2017	2016
<b>6 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. juli	4.278.873	4.397.349
Regulering af udskudt skat i året	-118.873	-118.476
	<b>4.160.000</b>	<b>4.278.873</b>

## 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. 28.481.

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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.