

JB Investment ApS

Byagervej 6, 6830 Nørre Nebel

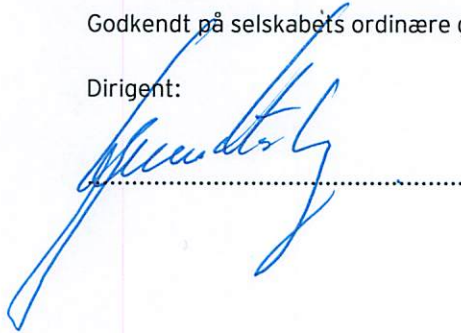
CVR-nr. 31 16 76 63

Årsrapport 2017/18

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/12-2018

Dirigent:





Indhold

| | |
|--|----|
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018 | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JB Investment ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

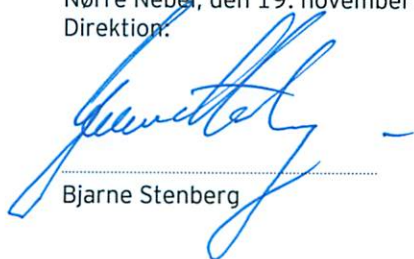
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørre Nebel, den 19. november 2018
Direktion.



.....
Bjarne Stenberg



.....
Jens Stenberg

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JB Investment ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 jeres 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, I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 19. november 2018

ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Peter Klindt Ellertsen
statsaut. revisor
mne16625



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|--|
| Navn | JB Investment ApS |
| Adresse, postnr., by | Byagervej 6, 6830 Nørre Nebel |
| CVR-nr. | 31 16 76 63 |
| Stiftet | 4. januar 2008 |
| Hjemstedskommune | Varde |
| Regnskabsår | 1. juli 2017 - 30. juni 2018 |
| Direktion | Bjarne Stenberg Jens Stenberg |
| Revisor | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |
| Bankforbindelser | Danske Bank Finanscenter Jylland Midt 7100 Vejle Sparekassen for Nørre Nebel og omegn Bredgade 46 6830 Nørre Nebel Nordea Rådhusstorvet 13-19 8700 Horsens |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten i selskabet er at drive investering, herunder fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed herunder investering i dattervirksomheder.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2017/18 udviser et overskud på 1.114.054 kr. mod et overskud på 377.177 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på 2.737.293 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2017/18 12 mdr. | 2017 6 mdr. |
|------|---|--------------------|----------------|
| | Bruttofortjeneste | 350.969 | 269.855 |
| 2 | Personaleomkostninger | 0 | 0 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -7.000 | -6.000 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 343.969 | 263.855 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 57.141 | -130.000 |
| | Resultat før finansielle poster | 401.110 | 133.855 |
| | Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 839.729 | 297.370 |
| | Finansielle omkostninger | -53.994 | -31.538 |
| | Resultat før skat | 1.186.845 | 399.687 |
| 3 | Skat af årets resultat | -72.791 | -22.510 |
| | Årets resultat | 1.114.054 | 377.177 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 783.960 | 300.861 |
| | Overført resultat | 330.094 | 76.316 |
| | | 1.114.054 | 377.177 |

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2017</u> |
|------|--|------------------|------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 4 | Materielle anlægsaktiver | | |
| 5 | Investeringsejendomme | 2.490.000 | 2.000.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 7.000 |
| | | <u>2.490.000</u> | <u>2.007.000</u> |
| 6 | Finansielle anlægsaktiver | | |
| | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 3.217.388 | 2.453.585 |
| | | <u>3.217.388</u> | <u>2.453.585</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>5.707.388</u> | <u>4.460.585</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 55.945 | 11.405 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 14.568 | 14.973 |
| | Andre tilgodehavender | 12.439 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 11.823 | 37.139 |
| | | <u>94.775</u> | <u>63.517</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>18.752</u> | <u>187.543</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>113.527</u> | <u>251.060</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>5.820.915</u> | <u>4.711.645</u> |

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Balance

| Note | kr. | <u>2017/18</u> | <u>2017</u> |
|------|--|------------------|------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 200.000 | 200.000 |
| | Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi | 1.283.552 | 499.592 |
| | Overført resultat | 1.253.741 | 923.647 |
| | Egenkapital i alt | <u>2.737.293</u> | <u>1.623.239</u> |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 195.239 | 142.413 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>195.239</u> | <u>142.413</u> |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 724.959 | 803.408 |
| | | <u>724.959</u> | <u>803.408</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 78.000 | 76.510 |
| | Gæld til banker | 14.212 | 0 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 11.000 | 11.000 |
| | Gæld til associerede virksomheder | 2.060.212 | 2.019.812 |
| | Anden gæld | 0 | 26.017 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 9.246 |
| | | <u>2.163.424</u> | <u>2.142.585</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.888.383</u> | <u>2.945.993</u> |
| | PASSIVER I ALT | <u>5.820.915</u> | <u>4.711.645</u> |

1 Anvendt regnskabspraksis

9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|----------------------------------|------------------------|---|--------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2017 | 200.000 | 198.731 | 847.331 | 1.246.062 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 300.861 | 76.316 | 377.177 |
| Egenkapital 1. juli 2017 | 200.000 | 499.592 | 923.647 | 1.623.239 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | 783.960 | 330.094 | 1.114.054 |
| Egenkapital 30. juni 2018 | 200.000 | 1.283.552 | 1.253.741 | 2.737.293 |

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Investment ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indeholder konsulentonorar og huslejeindtægter.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|-------|
| Produktionsanlæg og maskiner | 14 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3 år |

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

Efter den indre værdis metode indregnes en forholdsmæssig andel af resultat efter skat i de underliggende virksomheder i resultatopgørelsen. Resultatandele efter skat i dattervirksomheder præsenteres i resultatopgørelsen som særskilte linjer. For kapitalandele i dattervirksomheder foretages fuld eliminering af koncerninterne avancer/tab.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Modervirksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Modervirksomheden er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat, årets sambeskatningsbidrag 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles efter den indre værdis metode.

Ved første indregning måles kapitalandele i dattervirksomheder til kostpris, dvs. med tillæg af transaktionsomkostninger. Kostprisen allokeres i overensstemmelse med overtagelsesmetoden, jf. anvendt regnskabspraksis for virksomhedssammenslutninger.

Kostprisen værdireguleres med resultatandele efter skat opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer/tab.

Konstaterede merværdier og eventuel goodwill i forhold til den underliggende virksomheds regnskabsmæssige indre værdi amortiseres i overensstemmelse med anvendt regnskabspraksis for de aktiver og forpligtelser, som de kan henføres til. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder, der måles til regnskabsmæssig indre værdi, er underlagt krav om nedskrivningstest, hvis der foreligger indikationer på værdiforringelse.

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.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode omfatter nettoopskrivninger af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris. Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn. Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Som administrationsselskab i sambeskatningskredsen overtages hæftelsen for dattervirksomhedernes selskabsskatte overfor skattemyndighederne i takt med dattervirksomhedernes betaling af sambeskatningsbidrag. Skyldige eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende skat eller skyldig selskabsskat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

| kr. | 2017/18 12 mdr. | 2017 6 mdr. |
|--|--------------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 19.965 | 5.467 |
| Årets regulering af udskudt skat | 52.826 | 17.043 |
| | <u>72.791</u> | <u>22.510</u> |

4 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejen domme | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | I alt |
|-------------------------------------|---------------------------|---|------------------|
| Kostpris 1. juli 2017 | 2.251.453 | 36.000 | 2.287.453 |
| Tilgang i årets løb | 432.859 | 0 | 432.859 |
| Kostpris 30. juni 2018 | <u>2.684.312</u> | <u>36.000</u> | <u>2.720.312</u> |
| Opskrivninger 1. juli 2017 | -251.453 | 0 | -251.453 |
| Årets værdiregulering | 57.141 | 0 | 57.141 |
| Opskrivninger 30. juni 2018 | <u>-194.312</u> | <u>0</u> | <u>-194.312</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2017 | 0 | 29.000 | 29.000 |
| Årets afskrivninger | 0 | 7.000 | 7.000 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2018 | <u>0</u> | <u>36.000</u> | <u>36.000</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | <u>2.490.000</u> | <u>0</u> | <u>2.490.000</u> |

5 Investeringsejendomme

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav 9,50 % for 2017 mod 9 % for 2017-18.

Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018

Noter

6 Finansielle anlægsaktiver

| kr. | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder |
|-------------------------------------|--|
| Kostpris 1. juli 2017 | 2.394.817 |
| Tilgang i årets løb | 24.074 |
| Kostpris 30. juni 2018 | 2.418.891 |
| Værdireguleringer 1. juli 2017 | 58.768 |
| Udloddet udbytte | -100.000 |
| Andel af årets resultat | 896.778 |
| Afskrivninger på betalt merværdi | -57.049 |
| Værdireguleringer 30. juni 2018 | 798.497 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018 | 3.217.388 |

7 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200.000 kr. de seneste 5 år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 30/6 2018 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 802.959 | 78.000 | 724.959 | 413.000 |
| | 802.959 | 78.000 | 724.959 | 413.000 |

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 803 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 2.120 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er afgivet sikkerhed i ejerpantebrev 650 t.kr., som er tinglyst i investeringsejendommen med en bogført værdi på 2.120 t.kr.