

JBT Frøskovparken ApS

Silkeborgvej 40

7400 Herning

CVR-nr. 31763266

Årsrapport for 2015

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
Herning, den 4. marts 2016

Jesper Bo Tranberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

E-mail

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Regnskabsår

JBT Frøskovparken ApS

Silkeborgvej 40

7400 Herning

info@jbt herning.dk

31763266

24. september 2008

1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Jesper Bo Tranberg

Revisor

Revisionskontoret i Videbæk

Godkendt Revisionsaktieselskab

Hjejlevej 16

6920 Videbæk

CVR-nr.: 33750889

Pengeinstitut

Handelsbanken

Herning Afdeling

Østergade 2

7400 Herning

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for JBT Frøskovparken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsregnskabet er i overensstemmelse med undtagelsesbestemmelserne, ikke revideret. Betingelserne herfor anses stadig for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 4. marts 2016

Direktion

Jesper Bo Tranberg

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JBT Frøskovparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBT Frøskovparken ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 opstilling 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.

Videbæk, den 4. marts 2016

Revisionskontoret i Videbæk
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33750889

Allan Bernhard
Registreret revisor

Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.347.399	1.355.961
Personaleomkostninger	1	-150.316	-161.769
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.000.000	0
Driftsresultat		4.197.083	1.194.192
Finansielle indtægter	2	1.375	106.204
Finansielle omkostninger	3	-244.035	-630.778
Resultat før skat		3.954.423	669.618
Årets resultat		3.954.423	669.618
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		3.954.423	669.618
		3.954.423	669.618

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	27.261.875	24.261.875
Materielle anlægsaktiver		27.261.875	24.261.875
Anlægsaktiver		27.261.875	24.261.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		881.021	250.071
Andre tilgodehavender		42.933	8.715
Tilgodehavender		923.954	258.786
Omsætningsaktiver		923.954	258.786
Aktiver		28.185.829	24.520.661

Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	125.000	125.000
Overført resultat	6	9.107.062	5.152.639
Egenkapital		9.232.062	5.277.639
Gæld til banker	7	18.400.000	18.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	18.400.000	18.400.000
Gæld til banker		81.757	401.102
Anden gæld		467.619	441.920
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		4.391	0
Kortfristede gældsforpligtelser		553.767	843.022
Gældsforpligtelser		18.953.767	19.243.022
Passiver		28.185.829	24.520.661
Eventualforpligtelser	8		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	9		
Virksomhedensbeskrivelse	10		

Noter

	2015	2014
1. Personaleomkostninger		
Viderefaktureret løn	-16.053	-15.663
Lønninger	162.946	174.974
Omkostninger til social sikring	3.423	2.458
	150.316	161.769
2. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.375	106.204
	1.375	106.204
3. Finansielle omkostninger		
Renter kassekredit	10.267	14.402
Renter BRF Kredit	0	84.171
Renter gældsbev.	0	3.898
Prioritetslån Handelsbanken	282.445	0
Renter mellemregninger	-48.677	23.592
Renter banklån	0	265.091
Låneomkostninger indfrielsesgebyr	0	22.750
Kurstab indfrieede lån realkredit	0	216.874
	244.035	630.778
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	31.402.605	37.778.145
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	61.875
Afgang i årets løb	0	-6.437.415
Kostpris ultimo	31.402.605	31.402.605
Dagsværdireguleringer primo	-7.140.730	-9.049.822
Årets reguleringer	3.000.000	1.909.092
Dagsværdireguleringer ultimo	-4.140.730	-7.140.730
	27.261.875	24.261.875
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	125.000	125.000
Selskabskapitalen har været uændret siden 7/6 2010 hvor der blev gennemført en kapitalnedsættelse på kr. 11.385.000.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	5.152.639	4.483.021
Årets tilgang	3.954.423	669.618
Saldo ultimo	9.107.062	5.152.639

Noter

2015

2014

7. Gæld til banker

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	18.400.000	0	18.400.000
	18.400.000	0	18.400.000

8. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

9. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for bankgæld er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 27.140.000 med pant i ejendommen Frøskovparken, hvor den bogførte værdi udgør kr. 26.000.000 samt ejerpantebrev på kr. 2.000.000 med pant i ejendommen Silkeborgvej 42, hvor den bogførte værdi udgør kr. 1.261.875

10. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JBT Frøskovparken ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved lejeindtægter indregnes som omsætning i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede lejekontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner, omkostninger til social sikring samt andre personaleomkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af

Anvendt regnskabspraksis

omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Dagsværdien opgøres efter afkastmetoden beregnet på grundlag af investeringsejendommens driftsafkast samt et skønnet afkastkrav. Der er anvendt følgende forrentningskrav:

Boligudlejningsejendomme i Herning: 5,50 %

Ved vurderingen af afkastningskravet indgår det generelle renteniveau, konjunkturforhold, ejendommens beliggenhed og lejeres bonitet.

Ejendommens driftsafkast er skønnet på grundlag af tidligere års gennemsnitlig realiserede driftsafkast, skønnet tomleje og (forventet) krævede ejendomsforbedringer.

Dagsværdiberegningerne er forbundet med en vis usikkerhed og mindre udsving i beregningsforudsætningerne vil have betydelig effekt på de opgjorte dagsværdier.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes ikke som tilgodehavende skatteaktiv.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Finansielle gældsforpligtelser

Prioritets- og banklån tilknyttet investeringsejendomme, måles til dagsværdi, svarende til kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.