

JBT Frøskovparken ApS

Silkeborgvej 40

7400 Herning

CVR-nr. 31763266

Årsrapport

01-01-2016 - 31-12-2016

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-03-2017

Jesper Bo Trandberg
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

E-mail

CVR-nr.

Stiftelsesdato

Hjemsted

Regnskabsår

JBT Frøskovparken ApS

Silkeborgvej 40

7400 Herning

info@jbt herning.dk

31763266

24-09-2008

herning

01-01-2016 - 31-12-2016

Direktion

Jesper Bo Tranberg, Direktør

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 regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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. 31-12-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 14-03-2017

Direktion

Jesper Bo Tranberg
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JBT Frøskovparken ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBT Frøskovparken ApS for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 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 14-03-2017

Revisionskontoret i Videbæk
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 33750889

Benny Munksgaard
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på kr. 772.851, og selskabets balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på kr. 28.953.475, og en egenkapital på kr. 10.004.912.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.285.625	1.347.399
Personaleomkostninger	1	-293.096	-150.316
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		0	3.000.000
Driftsresultat		992.529	4.197.083
Finansielle indtægter		49.636	1.375
Finansielle omkostninger		-269.314	-244.035
Resultat før skat		772.851	3.954.423
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		772.851	3.954.423
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		772.851	3.954.423
Resultatdisponering		772.851	3.954.423

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		27.261.875	27.261.875
Materielle anlægsaktiver		27.261.875	27.261.875
Anlægsaktiver		27.261.875	27.261.875
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.580.657	881.021
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		68.010	0
Andre tilgodehavender		42.933	42.933
Tilgodehavender		1.691.600	923.954
Omsætningsaktiver		1.691.600	923.954
Aktiver		28.953.475	28.185.829

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	2	125.000	125.000
Overført resultat	3	9.879.912	9.107.062
Egenkapital		10.004.912	9.232.062
Gæld til banker		18.400.000	18.400.000
Langfristede gældsforpligtelser	4	18.400.000	18.400.000
Gæld til banker		56.056	81.757
Anden gæld		492.507	467.619
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	4.391
Kortfristede gældsforpligtelser		548.563	553.767
Gældsforpligtelser		18.948.563	18.953.767
Passiver		28.953.475	28.185.829
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

Noter

	2016	2015
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	288.234	146.893
Andre omkostninger til social sikring	4.862	3.423
	<u>293.096</u>	<u>150.316</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Virksomhedskapital

Saldo primo	125.000	125.000
Saldo ultimo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret siden 7/6 2010 hvor der blev gennemført en kapitalnedsættelse på kr. 11.385.000.

3. Overført resultat

Saldo primo	9.107.061	5.152.639
Årets tilgang	772.851	3.954.423
Saldo ultimo	<u>9.879.912</u>	<u>9.107.062</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	18.400.000	0	18.400.000
	<u>18.400.000</u>	<u>0</u>	<u>18.400.000</u>

5. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JBT Holding Herning ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

6. 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

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for JBT Frøskovparken ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at gældsforpligtelser som er tilknyttet ejendommene er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris. Praksisændringen har ikke nogen talmæssige effekt.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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.

Skat af årets resultat

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 er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Anvendt regnskabspraksis

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme 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, konjunkturforskel, 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 nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris og ikke længere til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.