

JBI Ejendomme ApS

Rulkehøjen 42
5260 Odense S

CVR.nr.: 32 65 01 63

ÅRSRAPPORT 2018

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
24. maj 2019



Allan Jørgensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018	6.
Balance pr. 31/12 2018	7.
Noter	9.

Selskabsoplysninger

Selskab

JBI Ejendomme ApS
Rulkehøjen 42
5260 Odense S

CVR.nr.: 32 65 01 63

Telefon: 21 83 82 24

Regnskabsperiode: 1/1 2018 - 31/12 2018

Stiftelsesdato: 2/12 2009

Direktion

Henrik Bærholm
Allan Jørgensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for

JBI Ejendomme 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2018 - 31/12 2018.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 24. maj 2019

Direktion



Henrik Bærholm



Allan Jørgensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at udøve virksomhed med investering, salg, handel og service samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1/1 2018 - 31/12 2018

Note	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	468.025	223.864
1 Af- og nedskrivninger	-125.417	-125.417
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	342.608	98.447
Andre finansielle indtægter	0	24
Finansielle omkostninger	-14.646	-25.209
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	327.962	73.262
2 Skat af årets resultat	-72.199	13.644
ÅRETS RESULTAT	255.763	86.906
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	255.763	86.906
I ALT	255.763	86.906

Balance pr. 31/12 2018
Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Grunde og bygninger	5.220.894	5.346.311
Materielle anlægsaktiver i alt	5.220.894	5.346.311
ANLÆGSAKTIVER I ALT	5.220.894	5.346.311
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.005	73.005
Andre tilgodehavender	74.350	98.320
Tilgodehavender i alt	147.355	171.325
Likvide beholdninger	447.405	260.847
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	594.760	432.172
AKTIVER I ALT	5.815.654	5.778.483

Balance pr. 31/12 2018
Passiver

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
3 Overført resultat	1.368.699	1.112.936
EGENKAPITAL I ALT	1.493.699	1.237.936
2 Udskudt skat	248.378	187.575
Hensatte forpligtelser i alt	248.378	187.575
4 Anden langfristet gæld	1.318.966	1.598.361
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.318.966	1.598.361
4 Kortfristet del af langfristet gæld	280.000	280.000
Kortfristede gældsforpligtelser til associerede virksomheder	2.472.965	2.472.965
Anden gæld	1.646	1.646
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.754.611	2.754.611
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	4.073.577	4.352.972
PASSIVER I ALT	5.815.654	5.778.483
5 Anvendt regnskabspraksis		

NOTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note 1 - Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger		
Anskaffelsessum primo	6.270.832	6.270.832
Tilgang i året	0	0
Afgang i året	0	0
Samlet anskaffelsessum ultimo	<u>6.270.832</u>	<u>6.270.832</u>
Akkumulerede afskrivninger primo	924.521	799.104
Afskrivninger vedr. afgang	0	0
Årets afskrivninger	125.417	125.417
Akkumulerede afskrivninger ultimo	<u>1.049.938</u>	<u>924.521</u>
Bogført værdi grunde og bygninger ultimo	<u>5.220.894</u>	<u>5.346.311</u>
Afskrivninger:		
Grunde og bygninger	<u>125.417</u>	<u>125.417</u>
Afskrivninger i alt	<u>125.417</u>	<u>125.417</u>
Note 2 - Skat		
Skat af årets resultat:		
Skat af årets skattepligtige indkomst	11.396	0
Regulering af udskudt skat	60.803	-13.644
	<u>72.199</u>	<u>-13.644</u>
Note 3 - Overført resultat		
Overført resultat primo	1.112.936	1.026.030
Årets resultat	255.763	86.906
	<u>1.368.699</u>	<u>1.112.936</u>
Note 4 - Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.598.966</u>	<u>1.878.361</u>
Gæld i alt	1.598.966	1.878.361
Kortfristet del (1. års afdrag)	-280.000	-280.000
Langfristet gæld	<u>1.318.966</u>	<u>1.598.361</u>
Heraf forfalder efter mere end 5 år	<u>284.000</u>	<u>475.000</u>

NOTER

Note 5 - Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

NOTER

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster- og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Udbytte fra andre kapitalandele og værdipapirer indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i

NOTER

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 under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og for bygningers vedkommende med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger. Opskrivning sker på grundlag af regelmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på grunde.

Investeringsejendomme værdiansættes til handelsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Handelsværdien opgøres på grundlag af en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast.

Da der er tale om investeringsejendomme som løbende vedligeholdes, foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige dagsværdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugtid	Restværdi af kostpris
Grunde og bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

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

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 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 værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den

NOTER

værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.