

# **JBI EJENDOMME ApS**

Rulkehøjen 42  
5260 Odense S

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/06/2017**

---

**Allan Jørgensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Noter .....	11
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JBI EJENDOMME ApS

Rulkehøjen 42

5260 Odense S

Telefonnummer: 64733959

CVR-nr: 32650163

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse**

Nordea Bank Danmark A/S

Vestre Staitonsvej 7

5100 Odense

DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for JBI Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19/06/2017

## Direktion

Allan Jørgensen  
direktør

Henrik Bærholm  
direktør

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets forretningsområde består udelukkende i udlejning af fast ejendom.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet i den senest offentliggjorte årsrapport, og årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtigelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Ejendomme værdiansættes til anskaffelsespris 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.

Anskaffelsespris omfatter købspris og udgifter direkte tilknyttet anskaffelsen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme 50 år

Nyanskaffelser med en anskaffelsespris under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtigelser

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

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>165.715</b>	<b>757.816</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-125.417	-125.417
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>40.298</b>	<b>632.399</b>
Andre finansielle indtægter .....		4	7
Øvrige finansielle omkostninger .....		-68.377	-89.466
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-28.075</b>	<b>542.940</b>
Skat af årets resultat .....	1	-26.761	-118.866
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-54.836</b>	<b>424.074</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-54.836	424.074
<b>I alt .....</b>		<b>-54.836</b>	<b>424.074</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		5.471.728	5.597.145
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>5.471.728</b>	<b>5.597.145</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>5.471.728</b>	<b>5.597.145</b>
Tilgodehavende skat .....		24.000	0
Andre tilgodehavender .....		1.362.565	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.386.565</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger .....		320.644	237.971
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.707.209</b>	<b>237.971</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>7.178.937</b>	<b>5.835.116</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		1.026.030	1.080.865
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.151.030</b>	<b>1.205.865</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		201.219	177.639
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>201.219</b>	<b>177.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.153.723	2.426.683
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>2.153.723</b>	<b>2.426.683</b>
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		3.672.965	0
Skyldig selskabsskat .....		0	88.390
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		0	1.936.539
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.672.965</b>	<b>2.024.929</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.826.688</b>	<b>4.451.612</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>7.178.937</b>	<b>5.835.116</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	102.390
Ændring af udskudt skat	23.580	13.075
Regulering vedrørende tidligere år	3.181	3.401
	<u>26.761</u>	<u>118.866</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger</b>
	<b>kr.</b>
Kostpris primo	<u>6.270.832</u>
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>6.270.832</b></u>
Af- og nedskrivning primo	-673.687
Årets afskrivning	-125.417
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<u><b>-799.104</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>5.471.728</b></u>