

JB Ejendomsinvest, Randers ApS
CVR-nr. 33063547
Stadsgårdsvej 55
8920 Randers NV

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.06.2016

Dirigent

Navn: Brian Frank Olesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JB Ejendomsinvest, Randers ApS
Stadsgårdsvej 55
8920 Randers NV

CVR-nr.: 33063547

Stiftet: 13.07.2010

Hjemsted: Randers

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Jesper Sterndorff Bjerre

Brian Frank Olesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JB Ejendomsinvest, Randers ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.01.2015 - 31.12.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 03.06.2016

Direktion

Jesper Sterndorff Bjerre

Brian Frank Olesen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JB Ejendomsinvest, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Ejendomsinvest, Randers ApS for regnskabsperioden 01.01.2015 – 31.12.2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's 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 opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Silkeborg, den 03.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Troels Løvschall
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift af en investeringsejendom i Randers.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet er ikke tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen og omfattes derfor af selskabslovens bestemmelser om kapitaltab. Ledelsen forventer at reetablere kapitalen gennem den løbende drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(33.411)	(28.217)
Andre finansielle indtægter		31	59
Andre finansielle omkostninger		(628)	(248)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(34.008)	(28.406)
Skat af ordinært resultat		0	0
Årets resultat		(34.008)	(28.406)
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(34.008)	(28.406)
		(34.008)	(28.406)

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		640.000	640.000
Materielle anlægsaktiver	1	<u>640.000</u>	<u>640.000</u>
 Anlægsaktiver		 <u>640.000</u>	 <u>640.000</u>
 Andre tilgodehavender		22	0
Tilgodehavende selskabsskat		2.000	2.000
Tilgodehavender		<u>2.022</u>	<u>2.000</u>
 Likvide beholdninger		 <u>5.346</u>	 <u>34.463</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>7.368</u>	 <u>36.463</u>
 Aktiver		 <u>647.368</u>	 <u>676.463</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført overskud eller underskud		(48.420)	(14.412)
Egenkapital		<u>31.580</u>	<u>65.588</u>
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		603.875	603.875
Anden gæld		11.913	7.000
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>615.788</u>	<u>610.875</u>
Gældsforpligtelser		<u>615.788</u>	<u>610.875</u>
Passiver		<u><u>647.368</u></u>	<u><u>676.463</u></u>

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	80.000	(14.412)	65.588
Årets resultat	0	(34.008)	(34.008)
Egenkapital ultimo	80.000	(48.420)	31.580

Noter

	Investerings- ejendomme kr.
1. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	<u>655.519</u>
Kostpris ultimo	<u>655.519</u>
Af- og nedskrivninger primo	<u>(15.519)</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>(15.519)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>640.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 6,25% pr. 31.12.2015.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.