

## JBP Boliginvest ApS

Thorvaldsensgade 17, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 44 28 75

## Årsrapport for 2016

2. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2017

---

Claus Kiilstofte Pihlmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

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

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 29. maj 2017

### Direktionen

Claus Kiilstofte Pihlmann

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JBP Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBP Boliginvest ApS for regnskabsåret 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 opstillingen 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.

Herning, den 29. maj 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Sillesen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger****Selskabet**

JBP Boliginvest ApS  
Thorvaldsensgade 17, st. th.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 36 44 28 75  
Stiftet: 25. november 2014  
Hjemstedskommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar til 31. december

**Direktionen**

Claus Kiilstofte Pihlmann

**Revisor**

Vistisen & Lunde  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Guldborgvej 1  
7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe og udvikle ejendomme samt at yde forskellig ejendomsservice og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	Note	2016 DKK	2015 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>34.360</b>	<b>5.224</b>
Personaleomkostninger	1	-54.177	-108.212
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.093.562</u>	<u>0</u>
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>3.073.745</b>	<b>-102.988</b>
Andre finansielle omkostninger		<u>-231.012</u>	<u>-114.609</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.842.733</b>	<b>-217.597</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-624.977</u>	<u>45.926</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.217.756</u></b>	<b><u>-171.671</u></b>
Der foreslås fordelt således:			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		57.000	0
Overført resultat		<u>2.160.756</u>	<u>-171.671</u>
		<b><u>2.217.756</u></b>	<b><u>-171.671</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2016	2015
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	13.985.545	3.081.402
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>13.985.545</b>	<b>3.081.402</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>13.985.545</b>	<b>3.081.402</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.100	8.100
Udskudte skatteaktiver	0	45.926
Andre tilgodehavender	12.375	19.250
<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.475</b>	<b>73.276</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.083</b>	<b>144.254</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>22.558</b>	<b>217.530</b>
<b>Aktiver</b>	<b>14.008.103</b>	<b>3.298.932</b>

### Passiver

Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	1.989.085	-171.671
<b>Egenkapital</b>	<b>2.039.085</b>	<b>-121.671</b>
Hensættelse til udskudt skat	579.051	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>579.051</b>	<b>0</b>
Gæld til kreditinstitutter	8.458.480	2.048.431
Anden gæld	900.000	1.235.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>9.358.480</b>	<b>3.283.431</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	173.640	60.000
Kreditinstitutter	67.205	0
Gæld til associerede virksomheder	39.159	0
Anden gæld	1.751.483	77.172
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.031.487</b>	<b>137.172</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>11.389.967</b>	<b>3.420.603</b>
<b>Passiver</b>	<b>14.008.103</b>	<b>3.298.932</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>	



## Noter til årsrapporten

	2016 DKK	2015 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	45.000	104.258	
Andre omkostninger til social sikring	2.577	3.454	
Øvrige personaleomkostninger	6.600	500	
	<u>54.177</u>	<u>108.212</u>	
Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	
Regulering af udskudt skat	624.977	-45.926	
	<u>624.977</u>	<u>-45.926</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anparts kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	-171.671	-121.671
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-57.000	-57.000
Årets resultat	0	2.217.756	2.217.756
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>1.989.085</u>	<u>2.039.085</u>
<b>4 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og skattemæssigt underskud.			
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 8.663.920 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 9.190.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.			

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B

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 forpligtelser, 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 forpligtelser 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 og 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 eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter IT-omkostninger og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger, pensioner mv. samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme består af 2 udlejningsjendomme beliggende i Aarhus, som er anskaffet i årene 2014 - 2016. Begge jendomme er beboelsesejendomme.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte jendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Regnskabspraksis

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.