

JBP Boliginvest ApS

Thorvaldsensgade 17, st. th., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 36 44 28 75

Årsrapport for 2017

3. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2018

Claus Kiilstofte Pihlmann
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 28. maj 2018

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 2017 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 Ethiske 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 28. maj 2018

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Flemming Sillesen, MNE-nr. 31436

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		417.839	34.360
Personaleomkostninger	1	-19.968	-54.177
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>3.236.314</u>	<u>3.093.562</u>
Resultat af primær drift		3.634.185	3.073.745
Andre finansielle omkostninger		<u>-416.616</u>	<u>-231.012</u>
Resultat før skat		3.217.569	2.842.733
Skat af årets resultat	2	<u>-707.911</u>	<u>-624.977</u>
Årets resultat		<u>2.509.658</u>	<u>2.217.756</u>
Der foreslås fordelt således:			
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen		0	57.000
Overført resultat		<u>2.509.658</u>	<u>2.160.756</u>
		<u>2.509.658</u>	<u>2.217.756</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	20.200.000	13.985.545
Materielle anlægsaktiver	20.200.000	13.985.545
Anlægsaktiver	20.200.000	13.985.545
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	8.100	8.100
Andre tilgodehavender	24.160	12.375
Tilgodehavender	32.260	20.475
Likvide beholdninger	0	2.083
Omsætningsaktiver	32.260	22.558
Aktiver	20.232.260	14.008.103

Passiver

Anpartskapital	50.000	50.000
Overført resultat	4.498.743	1.989.085
Egenkapital	4.548.743	2.039.085
Hensættelse til udskudt skat	1.286.962	579.051
Hensatte forpligtelser	1.286.962	579.051
Gæld til kreditinstitutter	9.967.409	8.458.480
Anden gæld	2.000.000	900.000
Langfristede gældsforpligtelser	11.967.409	9.358.480
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	373.983	173.640
Kreditinstitutter	25.916	67.205
Gæld til associerede virksomheder	917.100	39.159
Anden gæld	1.112.147	1.751.483
Kortfristede gældsforpligtelser	2.429.146	2.031.487
Gældsforpligtelser	14.396.555	11.389.967
Passiver	20.232.260	14.008.103
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

Noter til årsrapporten

	2017 DKK	2016 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	19.589	45.000
Andre omkostninger til social sikring	379	2.577
Øvrige personaleomkostninger	0	6.600
	<u>19.968</u>	<u>54.177</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	707.911	624.977
	<u>707.911</u>	<u>624.977</u>

3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	50.000	1.989.085	2.039.085
Årets resultat	<u>0</u>	<u>2.509.658</u>	<u>2.509.658</u>
Egenkapital pr. 31. december	<u>50.000</u>	<u>4.498.743</u>	<u>4.548.743</u>

4 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver, gældsforpligtelser og skattemæssigt underskud.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 10.740.280 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 10.690.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for JBP Boliginvest ApS for 2017 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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 provenuet 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.