

Ejendomsselskabet JBV 39 ApS

Grønnegade 77B

8000 Aarhus

CVR-nr. 36 71 58 98

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 07/03 2016

Mads Høgh
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 9. april - 31. december 2015 | 8 |
| Balance 31. december 2015 | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsrapporten | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet JBV 39 ApS
Grønnegade 77B
8000 Aarhus

CVR-nr.: 36 71 58 98
Regnskabsår: 9. april - 31. december
Hjemsted: Aarhus

Bestyrelse

Brian Haugaard Jochumsen, formand
Mads Høgh
Allan Rousing
Henrik Resting-Jeppesen

Direktion

Mads Høgh, direktør

Revision

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Pengeinstitut

Nordea

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 9. april - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet JBV 39 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. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. april - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. februar 2016

Direktion

Mads Høgh
direktør

Bestyrelse

Brian Haugaard Jochumsen
formand

Mads Høgh

Allan Rousing

Henrik Resting-Jepesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JBV 39 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JBV 39 ApS for regnskabsåret 9. april - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 9. april - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Horsens, den 22. februar 2016

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 80 20 63

Jens Roesgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, og anden hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 2.294.899, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 2.344.899.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JBV 39 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet det er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

Driftsomkostninger ejendom

Driftsomkostninger ejendom omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende gæld samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Igangværende projekter

Igangværende projekter måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig 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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Resultatopgørelse 9. april - 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. |
|--------------------------|-------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.017.520 |
| Finansielle omkostninger | 1 | <u>(1.075.056)</u> |
| Resultat før skat | | 2.942.464 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(647.565)</u> |
| Årets resultat | | <u>2.294.899</u> |
| Overført resultat | | <u>2.294.899</u> |
| | | <u>2.294.899</u> |

Balance 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. |
|--------------------------------|-------------|--------------------------|
| Aktiver | | |
| Igangværende projekter | 3 | 22.336.399 |
| Andre tilgodehavender | | <u>18.895</u> |
| Tilgodehavender | | <u>22.355.294</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>14.155.933</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>36.511.227</u> |
| Aktiver i alt | | <u>36.511.227</u> |

Balance 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> kr. |
|--|-------------|--------------------------|
| Passiver | | |
| Selskabskapital | | 50.000 |
| Overført resultat | | <u>2.294.899</u> |
| Egenkapital | 4 | <u>2.344.899</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | 5 | <u>647.565</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>647.565</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>20.456.167</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | <u>20.456.167</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 190.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 726.928 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 11.319.848 |
| Anden gæld | | <u>825.820</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>13.062.596</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>33.518.763</u> |
| Passiver i alt | | <u>36.511.227</u> |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | |
| Nærtstående parter og ejerforhold | 8 | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabs- kapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Egenkapital 9. april 2015 | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | 2.294.899 | 2.294.899 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 50.000 | 2.294.899 | 2.344.899 |

Noter til årsrapporten

| | 2015 |
|--|--------------------------|
| | kr. |
| 1 Finansielle omkostninger | |
| Finansielle omkostninger associerede virksomheder | 211.043 |
| Andre finansielle omkostninger | 48.193 |
| Dagsværdireguleringer af finansielle instrumenter | 815.820 |
| | <u>1.075.056</u> |
| | |
| 2 Skat af årets resultat | |
| Årets udskudte skat | 647.565 |
| | <u>647.565</u> |
| | |
| 3 Igangværende projekter | |
| Igangværende arbejder, salgspris | 22.336.399 |
| | <u>22.336.399</u> |
| | |
| 4 Egenkapital | |
| Selskabskapitalen består af 50.000 anparter a nominelt kr. 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. | |

Noter til årsrapporten

| | 2015 |
|---|----------------|
| | kr. |
| 5 Hensættelse til udskudt skat | |
| Hensat i året | 647.565 |
| Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015 | 647.565 |
| | |
| Materielle anlægsaktiver | 880.000 |
| Prioritetsgæld | 14.124 |
| Skattemæssigt underskud | (246.559) |
| | 647.565 |

6 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 9. april 2015 | Gæld 31. december 2015 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 0 | 20.646.167 | 190.000 | 19.807.000 |
| | 0 | 20.646.167 | 190.000 | 19.807.000 |

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 20.646, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 22.336.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 4.750 i ovenstående grunde og bygninger, der er underpantsat til sikkerhed for mellemværende med Nordea.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Høgh & Rousing Invest A/S
Trøjborg Ejendomme A/S