



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

J.B.C AF 13. MAJ 2004 A/S

ÅRSRAPPORT

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 21. april 2015

Lone Bach

CVR-NR. 27 76 38 12

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	J.B.C af 13. maj 2004 A/S Svanevej 19 8240 Risskov CVR-nr.: 27 76 38 12 Stiftet: 25. maj 2004 Hjemsted: Risskov Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Lars Christian Bærentsen, formand Peter Bøgild Dorthe Kjærgaard Preben Munch Kjærgaard
Direktion	Peter Bøgild
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for J.B.C af 13. maj 2004 A/S.

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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 27. marts 2015

Direktion

Peter Bøgild

Bestyrelse

Lars Christian Bærentsen
Formand

Peter Bøgild

Dorthe Kjærgaard

Preben Munch Kjærgaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i J.B.C af 13. maj 2004 A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for J.B.C af 13. maj 2004 A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved indregning og måling" af selskabets kapitalandele i dattervirksomheder.

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved indregning og måling" vedrørende indregning af udskudte skatteaktiver på i alt tkr. 64. Ledelsen har ved aflæggelsen af årsregnskabet vurderet, at der ikke er behov for yderligere nedskrivning af de udskudte skatteaktiver.

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.

Aarhus, den 27. marts 2015

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Heidi Agen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er besiddelse af kapitalandele i datterselskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i datterselskaber:

Investeringsjendomme i datterselskaberne indregnes i disses årsrapporter til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for datterselskabernes ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der på baggrund af ovenstående forhold vedrørende investeringsejendommene i datterselskaberne kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse efter indreværdis metode af kapitalandelene i datterselskaberne.

Udskudt skatteaktiv

Selskabet har indregnet udskudte skatteaktiver på i alt tkr. 64 i årsregnskabet. Henset til at værdien af de udskudte skatteaktiver er afhængig af den fremtidige udvikling, knytter der sig en hvis usikkerhed til målingen af aktiverne, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for J.B.C af 13. maj 2004 A/S for 2014 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som et holdingselskab.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110 om regnskabsaflæggelse for mindre koncerner.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Merværdier i form af koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5 år.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Ved køb af dattervirksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under koncernregnskabet.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2014 kr.	2013 kr.
INDTÆGTER AF KAPITALANDELE		-749.807	629.932
Eksterne omkostninger.....		-11.750	-12.875
DRIFTSRESULTAT		-761.557	617.057
Andre finansielle omkostninger.....	1	-23.168	-22.694
RESULTAT FØR SKAT		-784.725	594.363
Skat af årets resultat.....	2	4.441	8.892
ÅRETS RESULTAT		-780.284	603.255
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Henlæggelser til reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		-749.807	629.932
Anvendt af tidligere års overskud.....		-30.477	-26.677
I ALT		-780.284	603.255

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2014 kr.	2013 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....		9.251.086	10.000.893
Finansielle anlægsaktiver.....	3	9.251.086	10.000.893
ANLÆGSAKTIVER.....		9.251.086	10.000.893
Udskudt skatteaktiv.....		64.211	78.646
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....		9.393	0
Tilgodehavender.....		73.604	78.646
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		73.604	78.646
AKTIVER.....		9.324.690	10.079.539
PASSIVER			
Aktiekapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode.....		7.454.558	8.204.365
Overført overskud.....		-320.412	-289.935
EGENKAPITAL.....	4	8.134.146	8.914.430
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		11.000	11.000
Mellemregning tilknyttede virksomheder.....		1.179.544	1.154.109
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.190.544	1.165.109
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		1.190.544	1.165.109
PASSIVER.....		9.324.690	10.079.539
Eventualposter mv.	5		
Ejerforhold	6		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	7		

NOTER

	2014 kr.	2013 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	23.168	22.694	
	23.168	22.694	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-6.535	
Regulering af udskudt skat.....	4.952	-2.357	
Refusion sambeskatning.....	-9.393	0	
	-4.441	-8.892	
Finansielle anlægsaktiver			3
		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2014.....		1.796.528	
Kostpris 31. december 2014.....		1.796.528	
Opskrivninger 1. januar 2014.....		8.204.365	
Årets resultat.....		-749.807	
Opskrivninger 31. december 2014.....		7.454.558	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014.....		9.251.086	
Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)			
Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Christen Købkes gade 8 A/S, Risskov.....	3.161.151	-378.459	100 %
Christen Købkes gade 10 A/S, Risskov.....	2.491.144	-472.336	100 %
Christen Købkes gade 12 A/S, Risskov.....	3.157.617	-314.421	100 %
Christen Købkes gade 3 ApS, Risskov.....	441.175	415.409	100 %

NOTER

	Note
Egenkapital	4

	Aktiekapital	Reserve for netto opsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2014.....	1.000.000	8.204.365	-289.935	8.914.430
Forslag til årets resultatdisponering.....		-749.807	-30.477	-780.284
Egenkapital 31. december 2014.....	1.000.000	7.454.558	-320.412	8.134.146

Aktiekapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

Aktiekapital

Aktiekapitalen er fordelt således:

A-aktier, 1.000 stk. a nom. 1.000 kr.....	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000

Eventualposter mv.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution over for Nordea. Selvskyldnerkautionen er til sikkerhed for koncernens mellemværender med Nordea.

5

Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af aktiekapitalen:

Firkløveret Invest A/S
Svanevej 19
8240 Risskov

6

Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme i datterselskaberne indregnes i disses årsrapporter til en skønnet markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret model, hvor ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi med en individuel forrentning. Forrentningen er baseret på nuværende lejekontrakter og på forventede lejeindtægter og ejendomsudgifter fremadrettet. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

7

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været færre handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber mm.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi for datterselskabernes ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler.

Det er ledelsens vurdering, at der på baggrund af ovenstående forhold vedrørende investeringsejendommene i datterselskaberne kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse efter indreværdis metode af kapitalandelene i datterselskaberne.