

## **JB Ejendomsinvest, Randers ApS**

Stadsgårdsvej 55, 8920 Randers NV

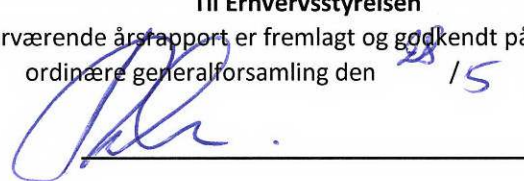
CVR-nr. 33 06 35 47

### **Årsrapport for 2012**

2. regnskabsår

**Til Erhvervsstyrelsen**

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 28 / 5 2013



\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	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 2012 for JB Ejendomsinvest, Randers 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 27. maj 2013

Direktion

  
\_\_\_\_\_  
Jesper Sterndorff Bjerre

  
\_\_\_\_\_  
Brian Frank Olesen

Fravalg af revision

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Randers NV, den <sup>28</sup> / 5 2013

Dirigent



# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i JB Ejendomsinvest, Randers ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JB Ejendomsinvest, Randers ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og regnskabspraksis. 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 27. maj 2013

**National Revision**  
Registrerede Revisorer a/s



Niels Jørgen Skjødt  
Registreret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JB Ejendomsinvest, Randers ApS Stadsgårdsvej 55 8920 Randers NV
	Telefon: 40 75 99 62
	CVR-nr.: 33 06 35 47
	Stiftet: 13. juli 2010
	Hjemstedskommune: Randers
	Regnskabsår: 1. januar til 31. december
<b>Direktion</b>	Jesper Sterndorff Bjerre Brian Frank Olesen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i ejendomme.
<b>Revision</b>	National Revision Registrerede Revisorer a/s Hospitalsgade 11 8900 Randers
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C
<b>Advokat</b>	Lou & Partnere, advokatfirma Østergrave 4, 1. sal 8900 Randers C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2012 DKK	2011 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.197</b>	<b>53.704</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1	-1.644	-13.875
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>-447</b>	<b>39.829</b>
Andre finansielle omkostninger		-627	0
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.074</b>	<b>39.829</b>
Skat af årets resultat	2	0	-13.075
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.074</b>	<b>26.754</b>
Der foreslås fordelt således:			
Udbytte for regnskabsåret		0	8.000
Overført resultat		-1.074	18.754
		<b>-1.074</b>	<b>26.754</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	2012	2011
Note	DKK	DKK
Investeringsejendomme	640.000	641.644
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>640.000</b>	<b>641.644</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>640.000</b>	<b>641.644</b>
Andre tilgodehavender	0	8.000
Periodeafgrænsningsposter	1.703	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.703</b>	<b>8.000</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>83.852</b>	<b>128.060</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>85.555</b>	<b>136.060</b>
<b>Aktiver</b>	<b>725.555</b>	<b>777.704</b>

### Passiver

Anpartskapital	80.000	80.000
Overført resultat	17.680	18.754
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	8.000
<b>Egenkapital</b>	<b>97.680</b>	<b>106.754</b>
Selskabsskat	0	13.075
Anden gæld	627.875	657.875
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>627.875</b>	<b>670.950</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>627.875</b>	<b>670.950</b>
<b>Passiver</b>	<b>725.555</b>	<b>777.704</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4	

## Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK	
<b>1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.644	-13.875	
	<u>-1.644</u>	<u>-13.875</u>	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	13.075	
	<u>0</u>	<u>13.075</u>	
<b>3 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. januar	80.000	18.754	98.754
Årets resultat	0	-1.074	-1.074
Egenkapital pr. 31. december	<u>80.000</u>	<u>17.680</u>	<u>97.680</u>

Anpartskapital består af 80 aktier á nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for JB Ejendomsinvest, Randers ApS for 2012 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.

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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, forsikringer, revisor m.v.

### Finansielle poster

Finansielle omkostninger omfatter rentertillæg selskabsskat.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi fastsat på baggrund af skønnet markedsværdi/dagsværdi. Op- eller nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model. Som afkastkrav er anvendt 5,0 - 6,5%

## Regnskabspraksis

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

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

