

*JB Ejendomsinvest, Randers ApS
Stadsgårdsvej 55
8920 Randers NV*

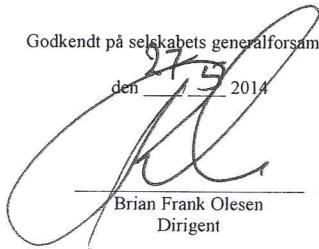
CVR-nr. 33063547

Årsrapport

1. januar 2013 til 31. december 2013

Godkendt på selskabets generalforsamling,

den 27 2014



Brian Frank Olesen
Dirigent

Registrerede revisorer:

Dennis Damberg Jensen • Michael Kirkebaek Andreassen
Bredgade 53 • 8870 Langå • CVR-nr. 34480370
Tlf. 86 46 12 44 • info@revi-midt.dk • www.revi-midt.dk

MEDLEM AF FSR - DANSKE REVISORER

REVI-MIDT

GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2013

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for JB Ejendomsinvest, Randers ApS.

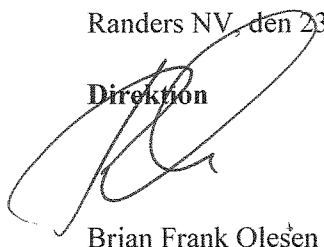
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

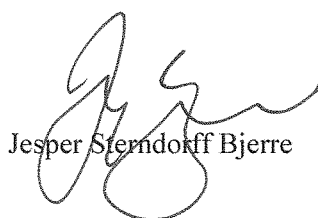
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers NV, den 23. maj 2014

Direktion



Brian Frank Olesen



Jesper Sterndorff Bjerre

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JB Ejendomsinvest, Randers ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JB Ejendomsinvest, Randers ApS for perioden 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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.

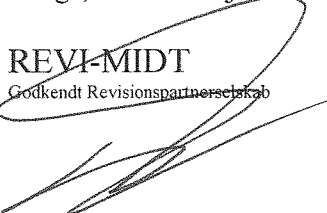
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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.

Langå, den 23. maj 2014

REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab



Dennis Damborg Jensen HD-R.
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JB Ejendomsinvest, Randers ApS Stadsgårdsvej 55 8920 Randers NV
	Telefon: 40 75 99 62
	CVR-nr.: 33 06 35 47
	Stiftet: 13. juli 2010
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Brian Frank Olesen Jesper Sterndorff Bjerre
Pengeinstitut	Danske Bank Østervold 39 8900 Randers C
Revisor	REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Bredgade 53 8870 Langå
Hovedaktivitet	Formuepleje samt investering og administration af fast ejendom.

Generelt

Årsregnskabet for JB Ejendomsinvest, Randers ApS for 2013 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2013

	2013 DKK	2012 DKK 1.000
BRUTTOFORTJENESTE	-2.893	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-1
DRIFTSRESULTAT	-2.893	0
Indtægter af andre kapitalandele mv.....	57	0
Andre finansielle omkostninger.....	-850	-1
RESULTAT FØR SKAT	-3.686	-1
ÅRETS RESULTAT	-3.686	-1
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	-3.686	-1
DISPONERET I ALT	-3.686	-1

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

AKTIVER

	2013 DKK	2012 DKK 1.000
Grunde og bygninger	640.000	640
Materielle anlægsaktiver	640.000	640
ANLÆGSAKTIVER	640.000	640
Selskabsskat.....	3.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....	0	2
Tilgodehavender	3.000	2
Likvide beholdninger	71.619	84
OMSÆTNINGSAKTIVER	74.619	86
AKTIVER	714.619	726

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2013

PASSIVER

	2013 DKK	2012 DKK 1.000
Virksomhedskapital	80.000	80
Overført resultat	13.994	18
1 EGENKAPITAL.....	93.994	98
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	18
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.750	6
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	603.875	604
Kortfristede gældsforpligtelser	620.625	628
GÆLDSFORPLIGTELSE	620.625	628
PASSIVER	714.619	726

2 Ejerforhold

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	17.680	-3.686	13.994
	<u>97.680</u>	<u>-3.686</u>	<u>93.994</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen anparter har særlige rettigheder.

Selskabskapitalen består af 80.000 aktier á Dkk 1.000.

2 Ejerforhold

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

JSB HOLDING, RANDERS ApS
Ahornvej 11, Harridslev
8930 Randers NØ

BFO Holding ApS
Stadsgårdsvej 55
8920 Randers NV