

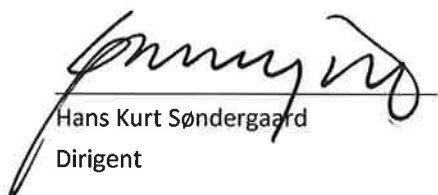
Erhvervsstyrelsen

JBI Invest A/S

CVR-nummer 26 83 19 97

Årsrapport 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
Den 31. maj 2013



Hans Kurt Søndergaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11

Selskabsoplysninger

Selskab

JBI Invest A/S
Industrivej 24
8963 Auning

CVR-nummer: 26 83 19 97
Regnskabsperiode: 1. januar 2012 - 31. december 2012

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og udleje fast ejendom.

Bestyrelse

Hans Kurt Søndergaard
Jørgen Birch
Hanne Birch

Direktion

Jørgen Birch

Ejerforhold

Ifølge årsregnskabsloven skal følgende selskabsdeltagere oplyses:
Camo A/S, Industrivej 24, 8963 Auning

Pengeinstitut

Nordea

Revisor

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2012 - 31. december 2012 for JBI Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2012 - 31. december 2012.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 30. maj 2013


Direktionen:


Jørgen Birch

Bestyrelsen:


Hans Kurt Søndergaard
Formand


Jørgen Birch


Hanne Birch

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i JBI Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for JBI Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, 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, at 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 vurderingen 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 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers, den 30. maj 2013

Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter Seeberg, Registreret revisor
Skatterevisor. Master i skat

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagsværdi. I beregningsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Investeringsjendommen har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendommen med fradrag af udskudt skat føres via resultatdisponeringen til egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld i ejendom måles til dagsværdi

Gæld i øvrigt måles til amortiseret værdi svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

For selskabets ejendom er den udskudte skat dog beregnet på grundlag af skattemæssigt genvundne afskrivninger tillagt en ejendomsavance beregnet med udgangspunkt i ejendommens bogførte værdi.

Note	Resultatopgørelse	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Lejeindtægter	644.540	558
	Skat og Forsikringer	-23.211	-23
	Andre eksterne omkostninger	-33.909	-34
	Bruttofortjeneste	587.419	501
	Dagsværdiregulering, investeringsejendom	-3.225	-1
	Resultat før finansielle poster	584.194	501
1	Finansielle omkostninger	-252.456	-321
	Resultat før skat	331.738	180
	Skat af årets resultat	-83.740	-45
	Årets resultat	247.998	135
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat primo	449.749	315
	Årets resultat	247.998	135
	Til disposition i alt	697.748	450
	Overført resultat ultimo	697.748	450
	Resultatdisponering i alt	697.748	450

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Investeringsejendomme	<u>6.596.705</u>	<u>6.597</u>
	Materielle anlægsaktiver	<u>6.596.705</u>	<u>6.597</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.596.705</u>	<u>6.597</u>
	Aktiver i alt	<u>6.596.705</u>	<u>6.597</u>

Note	Balance	2012 DKK	2011 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	697.748	450
2	Egenkapital i alt	1.197.748	950
	Hensættelser til udskudt skat	405.203	321
	Hensatte forpligtelser	405.203	321
	Kreditinstitutter	4.376.965	4.661
3	Langfristede gældsforpligtelser	4.376.965	4.661
	Gæld til realkreditinstitutter	295.100	336
	Kreditinstitutter	103.757	88
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.000	9
	Gæld til tilknyttede virksomheder	115.190	169
	Anden gæld	93.742	62
	Kortfristede gældsforpligtelser	616.790	664
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	5.398.958	5.647
	Passiver i alt	6.596.705	6.597
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2012	2011
	DKK	1.000 DKK
1	Finansielle omkostninger	
	Renter tilknyttede virksomheder	5
	Andre finansielle omkostninger	316
	Finansielle omkostninger i alt	321
2	Egenkapital	
	Virksomhedskapital	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK
	Overført resultat	
	Saldo primo	950
	Årets resultat	248
	Egenkapital ultimo	1.198

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

3	Langfristede gældsforpligtelser	
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	3.589
		3.180.227

4 **Eventualforpligtelser**

Ingen.

5 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Kredit er der tinglyst pantebreve i ejendommen med nominel DKK 2.888.000.

Til sikkerhed for mellemværende med Nordea Bank er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominel DKK 2.300.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.596.705.