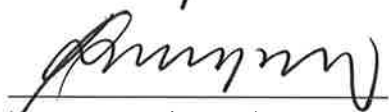


**JBI Invest A/S**

**CVR-nummer 26 83 19 97**

**Årsrapport 2014**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den *29. maj 2015*



Hans Kurt Søndergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JBI Invest A/S  
Industrivej 24  
8963 Auning

CVR-nummer: 26 83 19 97  
Regnskabsperiode: 1. januar 2014 - 31. december 2014

### Bestyrelse

Hans Kurt Søndergaard  
Jørgen Birch  
Hanne Birch

### Direktion

Jørgen Birch

### Pengeinstitut

Nordea  
Skt. Clemens Torv 2-6  
8000 Århus C

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, 29. maj 2015

**Direktionen:**



Jørgen Birch

**Bestyrelsen:**



Hans Kurt Søndergaard  
Formand



Jørgen Birch



Hanne Birch

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

Til kapitalejeren i JBI Invest A/S

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JBI Invest A/S for regnskabsåret 1. januar 2014 - 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, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

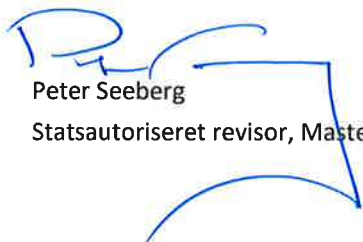
### Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Randers, 29. maj 2015

#### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab



Peter Seeberg  
Statsautoriseret revisor, Master i skat (LL.M.)

## Ledelsesberetning

---

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

## 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 tilbageførsler 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 består af huslejeindtægter.

## 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 acontoskatteordningen 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

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes 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.

Investeringsejendommen 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.

#### Gældsforpligtelser

Gæld i ejendom måles til dagsværdi

## Anvendt regnskabspraksis

---

Gæld i øvrigt måles til amortiseret værdi svarende til nominal 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.

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.

		2014	2013
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	Lejeindtægter	644.400	327
	Skat og forsikringer	-22.826	-24
	Andre eksterne omkostninger	-40.085	-28
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>581.489</b>	<b>275</b>
	Dagsværdiregulering, investeringsejendom	1.310	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>582.799</b>	<b>275</b>
1	Finansielle omkostninger	-186.054	-190
	<b>Resultat før skat</b>	<b>396.745</b>	<b>85</b>
2	Skat af årets resultat	-95.752	44
	<b>Årets resultat</b>	<b>300.993</b>	<b>129</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	300.993	129
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>300.993</b>	<b>129</b>

Note	<b>Balance</b>	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	6.596.705	6.597
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6.596.705</b>	<b>6.597</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>6.596.705</b>	<b>6.597</b>
	Andre tilgodehavender	0	1
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>591</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>591</b>	<b>1</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.597.297</b>	<b>6.598</b>

Note	Balance	2014 DKK	2013 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	500.000	500
	Overført resultat	1.128.036	827
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.628.036</b>	<b>1.327</b>
	Hensættelser til udskudt skat	456.922	361
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>456.922</b>	<b>361</b>
	Kreditinstitutter	3.769.687	4.073
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.769.687</b>	<b>4.073</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	301.600	300
	Kreditinstitutter	0	61
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	4.500	5
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.953	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	347.070	460
	Anden gæld	76.529	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>742.652</b>	<b>836</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.969.261</b>	<b>5.271</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.597.297</b>	<b>6.598</b>
5	Hovedaktivitet		
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Ejerforhold		

Noter	2014	2013		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>			
	Renter tilknyttede virksomheder	21.347	9	
	Andre finansielle omkostninger	164.707	181	
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>186.054</b>	<b>190</b>	
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>			
	Regulering af udskudt skat	95.752	-44	
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>95.752</b>	<b>-44</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	500	827	1.327
	Årets resultat	0	301	301
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500</b>	<b>1.128</b>	<b>1.628</b>

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

<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.556.407	2.843

**5 Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje fast ejendom.

**6 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Camo A/S for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

	2014	2013
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til Nordea Kredit er der tinglyst pantbrev i ejendommen med nominelt DKK 2.888.000.

Til sikkerhed for gæld til Nordea Bank er der tinglyst ejerpantebrev i ejendommen med nominelt DKK 2.300.000.

Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 6.596.705.

## **8 Ejerforhold**

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

Camo A/S, Industrivej 24, 8963 Auning