

**JB 04 Holding ApS**  
c/o Jesper Bach St. Blichers Vej 31  
8230 Åbyhøj

**CVR-nummer 28 28 03 35**

**Årsrapport**  
**1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2018



---

Jesper Bach  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JB 04 Holding ApS  
c/o Jesper Bach St. Blichers Vej 31  
8230 Åbyhøj

Telefon:	30 26 36 80
E-mail:	jesper@bach-invest.dk
Hjemstedskommune:	Aarhus
CVR-nummer:	28 28 03 35
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Jesper Bach

### Pengeinstitut

Nykredit Bank A/S

### Revisor

Dansk Revision Randers  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Tronholmen 5  
8960 Randers SØ

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for JB 04 Holding 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, 30. maj 2018

**Direktionen:**

  
Jesper Bach

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejeren i JB 04 Holding ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JB 04 Holding ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Randers, 30. maj 2018

### Dansk Revision Randers

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Damgaard  
Registreret revisor  
mne7505

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med investering, handel og byggeri.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

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.



Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-5.375</b>	<b>-8</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-5.375</b>	<b>-8</b>
	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.964.951	103
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	6.123.048	9.364
1	Finansielle indtægter	43.469	36
2	Finansielle omkostninger	-157.960	-206
	<b>Resultat før skat</b>	<b>7.968.133</b>	<b>9.289</b>
3	Skat af årets resultat	29.021	48
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.997.154</b>	<b>9.336</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	105.800	0
	Årets henlæggelser til reserve til datterselskabsreserve	8.181.588	9.509
	Overført resultat	-290.234	-173
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>7.997.154</b>	<b>9.336</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.374.943	1.210
6	Kapitalandele i associerede virksomheder	21.243.509	15.108
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>23.618.452</b>	<b>16.318</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>23.618.452</b>	<b>16.318</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.162.121	1.229
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	1.000.000	980
	Udskudte skatteaktiver	45.761	67
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	603.396	61
	Andre tilgodehavender	37.500	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>4.848.778</b>	<b>2.337</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>242.464</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.091.242</b>	<b>2.337</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.709.694</b>	<b>18.655</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	22.360.755	15.079
	Overført resultat	241.382	-368
	Foreslået udbytte	105.800	0
7	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>22.832.937</b>	<b>14.836</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.815.862	1.015
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	109.820	34
	Selskabsskat	446.935	0
	Anden gæld	3.499.140	2.763
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.876.757</b>	<b>3.819</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>5.876.757</b>	<b>3.819</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.709.694</b>	<b>18.655</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægt, tilknyttede virksomheder	43.469	36
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>43.469</b>	<b>36</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	41.092	28
Renter associerede virksomheder	0	45
Andre finansielle omkostninger	116.868	133
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>157.960</b>	<b>206</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-50.079	-27
Regulering af udskudt skat	21.058	-21
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-29.021</b>	<b>-48</b>
<b>4 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har ingen ansatte udover direktionen, som er ulønnet.		
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	145.001	145
Tilgang i årets løb	100.000	0
Kostpris 31. december	245.001	145
Værdireguleringer 1. januar	1.064.991	962
Årets resultatandel	1.964.951	103
Udloddet udbytte	-900.000	0
Værdireguleringer 31. december	2.129.942	1.065
<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt</b>	<b>2.374.943</b>	<b>1.210</b>
Navn	Hjemsted	Ejerandel
Storegade 2 ApS	Aarhus	100%
Bach Invest ApS	Aarhus	100%
Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Hørning ApS	Aarhus	100%
Parkhuset Kolding ApS	Aarhus	100%

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

**6 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kostpris 1. januar	1.189.833	190
Tilgang i årets løb	50.000	1.000
Afgang i årets løb	-37.500	0
Kostpris 31. december	<u>1.202.333</u>	<u>1.190</u>
Værdireguleringer 1. januar	13.918.128	4.554
Årets resultatandel	6.123.048	9.364
Værdireguleringer 31. december	<u>20.041.176</u>	<u>13.918</u>
<b>Kapitalandele i associerede virksomheder i alt</b>	<b><u>21.243.509</u></b>	<b><u>15.108</u></b>

Navn	Hjemsted	Ejerandel
JOK af 2010 ApS	Odense	33,3%
Ejendomsselskabet Marmorpladsen ApS	Aarhus	50%
Komplementarselskabet 777 ApS	Aarhus	25%
Ejendomsselskabet 777 P/S	Aarhus	25%
Ejendomsselskabet Rådhusgården Skanderborg ApS	Aarhus	25%

<b>7 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Reserver</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>for netto-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>	<b>opskriv-</b>			
		<b>ninger</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	15.079	-368	0	14.836
Modtaget udbytte fra kapitalandele	0	-900	900	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.182</u>	<u>-290</u>	<u>106</u>	<u>7.997</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>125</u></b>	<b><u>22.361</u></b>	<b><u>241</u></b>	<b><u>106</u></b>	<b><u>22.833</u></b>

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

## 8 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for tilknyttet virksomheds engagement med kreditinstitut. Gælden pr. 31. december 2017 udgør TDKK 2.591.

Selskabet er sambeskattet med dattervirksomheden Storegade 2 ApS, Bach Invest ApS, Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Hørning ApS og Parkhuset Kolding ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med Storegade 2 ApS, Bach Invest ApS, Ejendomsselskabet Rådhuspladsen Hørning ApS og Parkhuset Kolding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør TDKK 446 pr. 31. december 2017. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter på udbytte og royalties vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

I henhold til Årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider størrelsesgrænserne.

### 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.

### 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, administration, mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Resultat fra tilknyttede virksomheder

Resultater fra tilknyttede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

### 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. Selskabet er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris 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 gælds metode 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.