

Erhvervsstyrelsen

Jan Buch Ejendomme ApS

***Juniorsgade 1
4990 Sakskøbing***

CVR-nr. 29689725

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2016 til 31. december 2016***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20/6 2017

Jan Buch
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 3 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
|---------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

| | |
|-------------|----|
| Noter | 11 |
|-------------|----|

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Jan Buch Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 19/6 2017

Direktion

Jan Buch

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Jan Buch Ejendomme ApS
Juniorsgade 1
4990 Sakskøbing

CVR-nr.: 29 68 97 25
Stiftet: 28. juni 2006

Direktion

Jan Buch

Pengeinstitut

Nordea

LEDELSESBERETNING

Selskabets hovedaktivitet

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb/salg og udlejning af fast ejendom, samt andet efter direktionens skøn dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets 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 ikke tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Jan Buch Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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 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.

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

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

BALANCEN

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

Investeringssejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Beregnet dagsværdi på investeringssejendomme oplyses i en note.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervssejendomme inden for det geografiske område,

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år | 2.100.000 |

Egenkapital

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|---|----------------|------------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 60.748 | 168 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | -7.620 | -8 |
| DRIFTSRESULTAT | 53.128 | 160 |
| Andre finansielle omkostninger | -84.871 | -86 |
| RESULTAT FØR SKAT | -31.743 | 74 |
| Skat af årets resultat | 0 | -13 |
| ÅRETS RESULTAT | -31.743 | 61 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | -31.743 | 61 |
| DISPONERET I ALT | -31.743 | 61 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
 AKTIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger..... | 3.367.520 | 3.375 |
| Materielle anlægsaktiver | 3.367.520 | 3.375 |
| Andre tilgodehavender | 152.074 | 138 |
| Finansielle anlægsaktiver | 152.074 | 138 |
| ANLÆGSAKTIVER | 3.519.594 | 3.513 |
| | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | -1 | 1 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 243.352 | 244 |
| Andre tilgodehavender | 8.376 | 1 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 4.515 | 5 |
| Tilgodehavender | 256.242 | 251 |
| Likvide beholdninger | 380 | 0 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 256.622 | 251 |
| | | |
| AKTIVER | 3.776.216 | 3.764 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

| | 2016 | 2015 kr. 1000 |
|--|------------------|------------------|
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 125 |
| Overkursfond..... | 442.542 | 443 |
| Overført resultat | 134.664 | 166 |
| 1 EGENKAPITAL | 702.206 | 734 |
| Hensættelse til udskudt skat | 96.000 | 96 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 96.000 | 96 |
| Prioritetsgæld | 1.974.963 | 2.069 |
| Deposita..... | 47.000 | 46 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 2.021.963 | 2.115 |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 92.400 | 92 |
| Kreditinstitutter | 18.040 | 34 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder..... | 0 | 5 |
| Gæld til associerede virksomheder..... | 467.775 | 360 |
| Selskabsskat | 24.679 | 25 |
| Anden gæld | 54.800 | 5 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse..... | 298.353 | 298 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 956.047 | 819 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 2.978.010 | 2.934 |
| PASSIVER | 3.776.216 | 3.764 |

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

NOTER

| | Primo | Forslag til resultatdisponering | Ultimo |
|-------------------------|----------------|------------------------------------|----------------|
| 1 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 125.000 | 0 | 125.000 |
| Overkursfond..... | 442.542 | 0 | 442.542 |
| Overført resultat | 166.407 | -31.743 | 134.664 |
| | <u>733.949</u> | <u>-31.743</u> | <u>702.206</u> |

2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ikke påtaget eventualforpligtelser.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld er der tinglyst realkreditpantebreve på kr. 2.671.000 på ejendommene

På ejendommene er der desuden tinglyst ejerpantebreve på kr. 825.000 som er lagt til sikkerhed for mellemværende med banken.

Ejendomme har en bogført værdi på kr. 3.367.520 pr. regnskabsdato.