

Erhvervsstyrelsen

Jan Buch Ejendomme ApS

***Juniorsgade 1
4990 Sakskøbing***

CVR-nr. 29689725

***ÅRSRAPPORT
for perioden
1. januar 2017 til 31. december 2017***

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 20/6 2018

Jan Buch
dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

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

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Noter	11
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 19/6 2018

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 er i året frasolgt en ejendom, som er solgt til en pris under bogført værdi, hvilket har påvirket årets resultat i negativ retning.

Årets udvikling og resultat anses efter omstændighederne som forventet.

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 2017 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.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

BALANCEN

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

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

Beregnet dagsværdi på investeringsjendomme oplyses i en note.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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 2017

	2017	2016 kr. 1000
BRUTTOFORTJENESTE	-25.920	62
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-772.521	-9
DRIFTSRESULTAT	-798.441	53
Andre finansielle omkostninger	-63.384	-85
RESULTAT FØR SKAT	-861.825	-32
Skat af årets resultat	96.000	0
ÅRETS RESULTAT	-765.825	-32
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	-765.825	-32
DISPONERET I ALT	-765.825	-32

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016 kr. 1000
Grunde og bygninger.....	1.898.000	3.367
Materielle anlægsaktiver	1.898.000	3.367
Andre tilgodehavender	159.536	152
Finansielle anlægsaktiver	159.536	152
ANLÆGSAKTIVER	2.057.536	3.519
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4.812	244
Andre tilgodehavender	794	8
Periodeafgrænsningsposter.....	4.515	5
Tilgodehavender	10.121	257
Likvide beholdninger	380	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	10.501	257
AKTIVER	2.068.037	3.776

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	125.000	125
Overkursfond.....	442.542	443
Overført resultat	-631.161	134
1 EGENKAPITAL	-63.619	702
Hensættelse til udskudt skat	0	96
HENSATTE FORPLIGTELSER	0	96
Prioritetsgæld	1.290.195	1.975
Deposita.....	11.000	47
Langfristede gældsforpligtelser.....	1.301.195	2.022
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	92.400	92
Kreditinstitutter	-1.915	18
Gæld til associerede virksomheder.....	657.094	468
Selskabsskat	24.679	25
Anden gæld	0	55
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	58.203	298
Kortfristede gældsforpligtelser	830.461	956
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.131.656	2.978
PASSIVER	2.068.037	3.776

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

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponer- ing	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	125.000	0	125.000
Overkursfond.....	442.542	0	442.542
Overført resultat	134.664	-765.825	-631.161
	<u>702.206</u>	<u>-765.825</u>	<u>-63.619</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. 1.453.000 på ejendommene

På ejendommene er der desuden tinglyst ejerpantebreve på kr. 685.000 som er lagt til sikkerhed for mellemværende med banken.

Ejendomme har en bogført værdi på kr. 1.898.000 pr. regnskabsdato.