



**optimal**  
revision  
rådgivning<sup>+</sup>

- en del af Dan Revision

## Ejendomsselskabet JBG ApS

Holger Brodthagensvej 10


4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33064071

## Årsrapport 2016/17

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-11-2017



Flemming Ravn  
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning  
Dorphs Allé10  
2630 Taastrup

CVR nr. 19 23 33 83  
Offentligt godkendt revisionsfirma

Telefon 43 99 01 01  
Direkte 43 30 01 50  
Fax 43 99 05 51

mail@optimal-revision.dk  
optimal-revision.dk

MEDLEM AF  
DANSKE REVISORER

**FSR\***

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 for Ejendomsselskabet JBG ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-06-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Falster, den 23-11-2017

Direktion



Flemming Ravn  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet JBG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JBG ApS for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Taastrup, den 23-11-2017

### Optimal Revision

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

MNE-nr. 17145

Ejendomsselskabet JBG ApS

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Ejendomsselskabet JBG ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	33064071
Stiftelsesdato	01-07-2010
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2016 - 30-06-2017
<b>Direktion</b>	Flemming Ravn , Direktør
<b>Revisor</b>	Optimal Revision FSR - Danske Revisorer Dorphs Allé 10 2630 Taastrup CVR-nr.: 19233383

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at erhverve, eje, drive, udvikle og udleje fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2016 - 30-06-2017 udviser et resultat på kr. -139.482, og selskabets balance pr. 30-06-2017 udviser en balancesum på kr. 5.200.493, og en egenkapital på kr. -857.725. Selskabets ejendom står p.t. tom på grund af vandskade og der verserer p.t. fortsat en anke mod forsikrings-selskabet, som i første instans har vundet retssag omkring erstatning for vandskaden. Dette er udslagsgivende for regnskabsperiodens resultat, der set i lyset heraf, må anses som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabet forventer at opstarte nye overskudsgivende aktiviteter i 2017/18. Selskabets moderselskab Flemming Ravn Holding A/S har givet tilsagn om tilbagetrædelse kr. 5.982.320 fra mellemværende med Ejendomsselskabet JBG ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JBG ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændret regnskabspraksis, skøn og fejl

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Som følge af ændringer i årsregnskabsloven, er der sket ændringer i virksomhedens opstilling af årsregnskabet. Ændringen sker, da årsregnskabsloven kræver dette. Selskabsskat var tidligere indregnet i en særskilt linje under gæld. Dette indregnes nu under "Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring". Gæld opdeles i balancen nu som langfristet- og kortfristet gæld. Der er sket en tilpasning af benævnelsen af posterne under forpligtelser, dog uden at dette har nogen betydningsmæssige konsekvenser.
- Der er sket ændring af anvendt regnskabspraksis, således at immaterielle og materielle anlægsaktivers restværdi, som følge af ændring i årsregnskabsloven, revurderes løbende. Ændringen er indregnet direkte på egenkapitalen primo i år, og sammenligningstallene er som følge af bestemmelserne i overgangsbekendtgørelsen ikke tilpasset.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%
Indretning af lejede lokaler	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

Bygninger:	20-50 år
Produktionsanlæg og maskiner:	5-7 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:	3-5 år

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis produktions-, distributions- og administrationsomkostninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-119.868	-109.619
Driftsresultat		<u>-119.868</u>	<u>-109.619</u>
Finansielle omkostninger		<u>-58.956</u>	<u>-50.000</u>
Resultat før skat		<u>-178.823</u>	<u>-159.619</u>
Skat af årets resultat	1	<u>39.342</u>	<u>35.116</u>
Årets resultat		<u>-139.481</u>	<u>-124.503</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-139.481</u>	<u>-124.503</u>
Resultatdisponering		<u>-139.481</u>	<u>-124.503</u>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	2	5.167.482	5.167.482
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>5.167.482</u>	<u>5.167.482</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.167.482</u>	<u>5.167.482</u>
Udskudte skatteaktiver		32.925	42.100
Andre tilgodehavender		0	4.107
<b>Tilgodehavender</b>		<u>32.925</u>	<u>46.207</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>86</u>	<u>5.440</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>33.011</u>	<u>51.647</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.200.493</u>	<u>5.219.129</u>

## Balance 30. juni 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Overført resultat	4	-937.725	-798.244
<b>Egenkapital</b>		<b>-857.725</b>	<b>-718.244</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.818	58.111
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.954.400	5.853.036
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	5.629
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		0	20.597
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.058.218</b>	<b>5.937.373</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.058.218</b>	<b>5.937.373</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.200.493</b>	<b>5.219.129</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Nærtstående parter	8		

## Noter

	2016/17	2015/16
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Selskabsskat, aktuel	0	-35.116
Reg. af udskudt skat	-39.342	0
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-39.342</b>	<b>-35.116</b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	5.167.482	5.167.482
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.167.482</b>	<b>5.167.482</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.167.482</b>	<b>5.167.482</b>

Offentlig ejendomsværdi udgør pr. 1/10 2014 4.700.000

Selskabets investeringsejendom består af 1 lejlighed beliggende i Guldborgsund kommune. Investeringsejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Afkastkravet for ejendommen er 6,7%. En ændring på denne på 0,3% vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på kr. 202.500.

Værdien er opgjort med driftsresultat af normaliseret drift med anvendelse af det fastsatte afkastkrav. Da lejligheden ikke er lejet ud er der benyttet estimat for tomgangsleje i forhold til hvad ledelsen forventer lejligheden kan udlejes til.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Det er forudsat at det i det kommende år lykkedes at få udlejet ejendommen til markedslejen
- Der kommer medhold i forsikringserstatningssag
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2016-17

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

**3. Virksomhedskapital**

Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**4. Overført resultat**

Saldo primo	-798.244	-673.740
Årets tilgang	-139.481	-124.503
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-937.725</b>	<b>-798.243</b>

## Noter

2016/17

2015/16

### 5. Usikkerhed om going concern

Ledelsen arbejdede i 2016/17 med en reetablering samt tilvejebringelse af forbedret kapitalberedskab, hvilket ikke lykkedes. Arbejdet fortsattes i 2017/18, idet moderselskabet har givet tilsagn om fortsat finansiering. Ledelsen aflægges på baggrund heraf årsrapporten udfra en forudsætning om fortsat drift.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Flemming Ravn Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen nom. kr. 5.000.000 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i søsterselskaber.

Der verserer fortsat retsag/forsikringstvist vedrørende vandskade på selskabets ejendomme. Sagen er i første instans tabt, men er anket, der er ikke afsat omkostninger hertil.

### 8. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter direktør Flemming Ravn som ejer 100% af anpartskapitalen via Flemming Ravn Holding A/S

Der har ikke været samhandel med de nærtstående parter udover udbytte. Yderligere overførsler er ført på særskilt mellemregning hvoraf der er beregnet renter på markedsmæssige vilkår