

Ejendomsselskabet JBG ApS

Holger Brodthagensvej 10

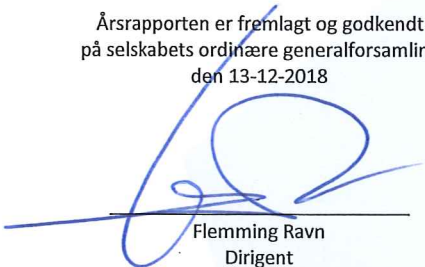
4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33064071

Årsrapport 2017/18

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 13-12-2018



Flemming Ravn
Dirigent

Optimal Revision og Rådgivning
Spotorno Allé 6
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

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ejendomsselskabet JBG ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 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. 30-06-2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018.

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 13-12-2018

Direktion

Flemming Ravn
Direktør



Ejendomsselskabet JBG ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet JBG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JBG ApS for regnskabsåret 01-07-2017 - 30-06-2018 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.

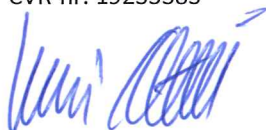
Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

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 13-12-2018

Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed

CVR-nr. 19233383



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

mne17145

Ejendomsselskabet JBG ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet JBG ApS Holger Brodthagensvej 10 4800 Nykøbing F
CVR-nr.	33064071
Stiftelsesdato	01-07-2010
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	01-07-2017 - 30-06-2018
Direktion	Flemming Ravn , Direktør
Revisor	Optimal Revision Godkendt Revisionsvirksomhed FSR - Danske Revisorer Spotorno Allé 6 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 01-07-2017 - 30-06-2018 udviser et resultat på kr. -77.870, og selskabets balance pr. 30-06-2018 udviser en balancesum på kr. 8.390.743, og en egenkapital på kr. -935.594. Selskabet er igang med en gennemrenovering efter vandskade og er i 2017/18 ved at blive ombygget. Ejendommen står dermed tom, men der er pr. 15. januar 2019 sket udlejning af 69% af arealet og er fuldt udlejet pr. 15. april 2019 med 10 års uopsigelige lejeaftaler.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning sket fuld udlejning af ejendommen pr. 15. april 2019 med 10 års uopsigelige lejeaftaler. Der er ikke indtruffet yderligere 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 2018/19. Selskabets moderselskab Flemming Ravn Holding A/S har givet tilsagn om tilbagetrædelse kr. 6.277.603 fra mellemværende med Ejendomsselskabet JBG ApS.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JBG ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

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).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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.

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal 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	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		-90.952	-119.868
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		-90.952	-119.868
Finansielle omkostninger		-61.237	-58.956
Resultat før skat		-152.189	-178.823
Skat af årets resultat	2	74.320	39.342
Årets resultat		-77.869	-139.481
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-77.869	-139.481
Resultatdisponering		-77.869	-139.481

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.257.482	5.167.482
Materielle anlægsaktiver		8.257.482	5.167.482
Anlægsaktiver		8.257.482	5.167.482
Udskudte skatteaktiver		107.245	32.925
Andre tilgodehavender		10.558	0
Tilgodehavender		117.803	32.925
Likvide beholdninger		15.458	86
Omsætningsaktiver		133.260	33.011
Aktiver		8.390.743	5.200.493

Balance 30. juni 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	4	80.000	80.000
Overført resultat	5	-1.015.594	-937.725
Egenkapital		-935.594	-857.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.048.734	103.818
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.277.603	5.954.400
Kortfristede gældsforpligtelser		9.326.337	6.058.218
Gældsforpligtelser		9.326.337	6.058.218
Passiver		8.390.743	5.200.493
Usikkerhed om going concern	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Nærtstående parter	9		

Noter

	2017/18	2016/17
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Skat af årets resultat		
Reg. af udskudt skat	<u>-74.320</u>	<u>-39.342</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>-74.320</u>	<u>-39.342</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.167.482	5.167.482
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>3.090.000</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>8.257.482</u>	<u>5.167.482</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.257.482</u>	<u>5.167.482</u>

Offentlig ejendomsværdi udgør pr. 1/10 2017 4.700.000

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

Afkastkravet for ejendommen er 6,4%. En ændring på denne på 0,6% vil medføre en forringelse af ejendommens værdi på kr. 653.634.

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 er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2017-18

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

4. Virksomhedskapital

Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

5. Overført resultat

Saldo primo	-937.725	-798.244
Årets tilgang	<u>-77.869</u>	<u>-139.481</u>
Saldo ultimo	<u>-1.015.594</u>	<u>-937.725</u>

Noter

2017/18

2016/17

6. Usikkerhed om going concern

Ledelsen arbejdede i 2017/18 med en reetablering samt tilvejebringelse af forbedret kapitalberedskab, hvilket ikke lykkedes. Arbejdet fortsættes i 2018/19, idet moderselskabet har givet tilsagn om fortsat finansiering. Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten ud fra en forudsætning om fortsat drift.

7. 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

8. 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.

9. Nærtstående parter

Nærtstående parter omfatter direktør Flemming Ravn som ejer 51% af anpartskapitalen via Flemming Ravn Holding A/S.

Ravn's Invest A/S ejer 49% af anpartskapitalen.

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