

Henrik Ladewig (Adm. direktør, CMA, HD(r))  
Allan Seiersen (Statsaut. revisor)  
Ulrik Dahl (Reg. revisor)  
Kasper Kjærsgaard (Reg. revisor)  
John Lauritsen (Statsaut. revisor)  
Ronni Jeppesen (Revisor, CMA, HD(r))

## Erhvervsstyrelsen

### Ejendomsselskabet JBG ApS

Holger Brodthagensvej 10, 4800 Nykøbing F

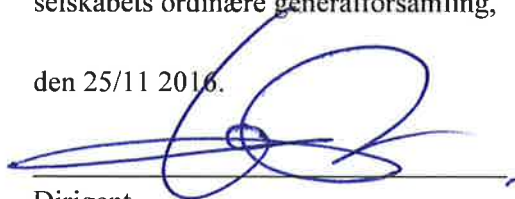
CVR-nr. 33 06 40 71

#### Årsrapport for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

(6. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,

den 25/11 2016.



Dirigent  
Flemming Ravn

Hjemstedskommune: Guldborgsund

## Ledelsens årsberetning

### **Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at erhverve, eje, drive, udvikle og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Økonomisk udvikling**

Årsrapporten for 2015/16 udviser et resultat på kr. -124.503 samt en egenkapital på kr. -718.243. Selskabets ejendom står p.t. tom på grund af vandskade og der verserer p.t. fortsat en anke mod forsikringselskabet, 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 udløb**

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

### **Forventet udvikling**

Selskabet har tabt kapitalen. Selskabet forventer at opstarte nye overskudsgivende aktiviteter 2016/17. Der henvises til note 8 herom.

Selskabets moderselskab, Flemming Ravn Holding A/S har givet tilsagn om tilbagetrædelse kr. 5.891.493 fra mellemværende med Ejendomsselskabet JBG ApS.

## Ledelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten 2015/16 for Ejendomsselskabet JBG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Selskabet opfylder betingelserne i Årsregnskabslovens § 135 omkring fravalg af revisionspligt.

Nykøbing Falster, den 25. november 2016

**Direktion**



Flemming Ravn

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JBG ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JBG ApS for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015/16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Vi skal gøre opmærksom på, at selskabet ikke opfylder kapitalkravene i selskabslovens § 119.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Rødovre, den 25. november 2016

### **JS Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

Egegårdsvej 39B, 2610 Rødovre

CVR-nr. 37 99 96 87



John Lauritsen  
statsaut. revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt i DKK.

Den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er i hovedtræk følgende:

### Resultatopgørelsen

#### **Indtægtskriterium**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabsskatten er afsat med 22 % excl. tillæg. Selskabet indgår i sambeskatning med moderselskab Flemming Ravn Holding A/S. Beregnet selskabsskat er ført via mellemregning med moderselskabet. Udskudt skat er beregnet med 22 % af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Udskudte skatteaktiver indregnes alene med den værdi, de forventes at kunne realiseres til.

### Balancen

#### **Materielle anlægsaktiver**

Inventaranskaffelser under kr. 12.900 pr. stk. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på imødegåelse af forventede tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for tiden 1/7 2015 - 30/6 2016

Note		2015/16	2014/15
		kr.	kr.
	<b>Indtægter</b>		
	Bruttofortjeneste	-56.515	-20.830
5	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>0</u>
		-56.515	-20.830
	<b>Udgifter</b>		
1	Andre eksterne udgifter	-53.104	-190.600
2	Personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før afskrivninger</b>	-109.619	-211.430
3	Afskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før finansiering</b>	-109.619	-211.430
	Renteindtægter	0	0
	Renteudgifter	0	-273
	Renteudgifter, koncern	<u>-50.000</u>	<u>0</u>
	<b>Resultat før skat</b>	-159.619	-211.703
4	Beregnete skatter	<u>35.116</u>	<u>46.652</u>
	<b>Årets resultat</b>	<u><u>-124.503</u></u>	<u><u>-165.051</u></u>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført til næste år	-124.503	-165.051
	Udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u><u>-124.503</u></u>	<u><u>-165.051</u></u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	<b>AKTIVER</b>	kr.	kr.
	Ejendom	<u>5.167.482</u>	<u>5.167.482</u>
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.167.482</u>	<u>5.167.482</u>
5	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.167.482</u>	<u>5.167.482</u>
	Debitorer	0	0
	Øvrige tilgodehavender	4.107	4.107
4	Udskudt skatteaktiv	<u>42.100</u>	<u>45.441</u>
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>46.207</u>	<u>49.548</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.441</u>	<u>915</u>
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>5.441</u>	<u>915</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>51.648</u>	<u>50.463</u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>5.219.130</u></u>	<u><u>5.217.945</u></u>

Balance pr. 30/6 2016

Note		30/6 2016	30/6 2015
	<b>PASSIVER</b>	kr.	kr.
	Selskabskapital	80.000	80.000
	Overført til næste år	-798.243	-673.740
	Afsat udbytte	0	0
6	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>-718.243</u>	<u>-593.740</u>
	Udskudt skat	0	0
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
	Kreditorer	50.111	37.909
	Anden gæld	13.629	163.629
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	5.853.036	5.599.550
	Kortfristede gældsforpligtelser til associerede virksomheder	20.597	10.597
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.937.373</u>	<u>5.811.685</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>5.937.373</u>	<u>5.811.685</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>5.219.130</u>	<u>5.217.945</u>
7	<b>Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.</b>		
8	<b>Going concern og finansielle risici</b>		



## Noter

	2015/16	2014/15
	kr.	kr.
<b>1 Andre eksterne udgifter</b>		
Salgsomkostninger	0	0
Lokaleomkostninger	0	0
Administrationsomkostninger	53.104	190.600
	<u>53.104</u>	<u>190.600</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Gager og lønninger	0	0
Pensioner	0	0
Andre omkostninger og social sikring	0	0
Andre personaleomkostninger	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3 Afskrivninger</b>		
Ejendom	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>4 Beregnede skatter</b>		
Beregnet selskabsskat, refunderet ved sambeskatning	-35.116	-45.815
Udskudt skat, regulering	0	-837
	<u>-35.116</u>	<u>-46.652</u>
	<u>-35.116</u>	<u>-46.652</u>
Det samlede udskudte skatteaktiv andrager	<u>42.100</u>	<u>45.441</u>

<b>5 Anlægsaktiver</b>	<u>Materielle</u>
	<u>Investerings- ejendom</u>
Anskaffelsessum pr. 1/7 2015	5.167.482
Tilgang	0
Afgang	<u>0</u>
<b>Anskaffelsessum pr. 30/6 2016</b>	<u>5.167.482</u>
Op- og nedskrivninger pr. 1/7 2015	0
Opskrivninger i året	0
Nedskrivninger i året	<u>0</u>
<b>Op- og nedskrivninger pr. 30/6 2016</b>	<u>0</u>
<b>Bogført værdi pr. 30/6 2016</b>	<u>5.167.482</u>
Offentlig ejendomsværdi udgør pr. 1/10 2014	<u>4.700.000</u>

Såfremt selskabet ikke får medhold i forsikringserstatningssag, vil det medføre en væsentlig nedskrivning af ejendommen.

## 6 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/7 2015	80.000	-673.740	0	-593.740
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-124.503</u>	<u>0</u>	<u>-124.503</u>
Egenkapital pr. 30/6 2016	<u>80.000</u>	<u>-798.243</u>	<u>0</u>	<u>-718.243</u>

## 7 Pantsætninger og garantiforpligtelser m.v.

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 retssag/forsikringstvist vedrørende vandskade på selskabets ejendom. Sagen er i første instans tabt, men er anket. Der er ikke afsat omkostninger hertil.

Herudover har selskabet ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre forpligtelser, end dem der fremgår af årsrapporten.

## **8 Going concern og finansielle risici**

Ledelsen arbejdede i 2015/16 med en reetablering samt tilvejebringelse af forbedret kapitalberedskab, hvilket ikke lykkedes. Arbejdet fortsættes i 2016/17, idet moderselskabet har givet tilsagn om fortsat finansiering.

Ledelsen aflægger på baggrund heraf årsrapporten udfra en forudsætning om fortsat drift.