



optimal
revision
rådgivning⁺

- en del af Dan Revision

EJENDOMSSELSKABET JBG ApS

Holger Brodthagensvej 10

4800 Nykøbing F

CVR-nr. 33064071

Årsrapport 2019/20

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 10-12-2020

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

FSK*

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020 for EJENDOMSELSKABET 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. 30-06-2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2019 - 30-06-2020.

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 07-12-2020

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 01-07-2019 - 30-06-2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 07-12-2020

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	01-07-2019 - 30-06-2020
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.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EJENDOMSELSKABET JBG ApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

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

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender vedrører tilgodehavende fra lejere

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Investeringsejendomme

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.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte

Anvendt regnskabspraksis

eller fastsat i vedtægterne.

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.

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 for betalte acontoskatter.

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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste		2.286.340	398.803
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		3.556.932	15.791.687
Driftsresultat		5.843.272	16.190.490
Finansielle omkostninger		-215.914	-51.133
Resultat før skat		5.627.358	16.139.357
Skat af årets resultat		-4.730.028	-76.487
Årets resultat		897.330	16.062.870
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		897.330	16.062.870
Resultatdisponering		897.330	16.062.870

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	<u>33.950.000</u>	<u>28.473.418</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>33.950.000</u>	<u>28.473.418</u>
Anlægsaktiver		<u>33.950.000</u>	<u>28.473.418</u>
Udskudte skatteaktiver		0	30.758
Andre tilgodehavender		535.607	1.608.184
Periodeafgrænsningsposter		31.842	0
Tilgodehavender		<u>567.449</u>	<u>1.638.942</u>
Likvide beholdninger		<u>601.436</u>	<u>296.371</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.168.884</u>	<u>1.935.313</u>
Aktiver		<u>35.118.884</u>	<u>30.408.731</u>

Balance 30. juni 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		15.944.606	15.047.276
Egenkapital		16.024.606	15.127.276
Hensættelser til udskudt skat		4.256.696	0
Hensatte forpligtelser		4.256.696	0
Gæld til kreditinstitutter		10.687.354	0
Langfristede gældsforpligtelser	3	10.687.354	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		570.467	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.843.624	7.364.734
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		442.574	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.293.563	7.916.722
Kortfristede gældsforpligtelser		4.150.228	15.281.456
Gældsforpligtelser		14.837.583	15.281.456
Passiver		35.118.884	30.408.731
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2019/20	2018/19
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	12.681.731	8.257.482
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	<u>1.919.650</u>	<u>4.424.249</u>
Kostpris ultimo	<u>14.601.381</u>	<u>12.681.731</u>
Opskrivninger primo	15.791.687	0
Årets opskrivninger	<u>3.556.932</u>	<u>15.791.687</u>
Opskrivninger ultimo	<u>19.348.619</u>	<u>15.791.687</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>33.950.000</u>	<u>28.473.418</u>
Offentlig ejendomsværdi udgør pr. 1/10 2017 Jenbanegade 48A	4.700.000	
Offentlig ejendomsværdi udgør pr. 1/10 2019 Jenbanegade 46	1.800.000	

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 ejendommene er 6,4% og 4,5%.

Værdien er opgjort med driftsresultat af normaliseret drift med anvendelse af det fastsatte afkastkrav.

Herudover er der anvendt følgende væsentlige forudsætninger ved dagsværdimålingen:

- Der er budgetteret med husleje jf. indgået huslejekontrakt
- Der er budgetteret med ejendomsomkostninger på niveau med 2019-20.

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

3. Langfristede gældsforpligtelser

Af den samlede gæld er t.kr. 9.343.172 til forfald efter fem år.

4. 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 administrationsselskab i sambeskatningen

Noter

2019/20

2018/19

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommene nom. kr. 5.000.000 til sikkerhed for bankgæld samt realkreditpantebeve på nom. kr. 12.580.000.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for bankgæld i søsterselskaber.