



Tlf.: 76 42 94 00
vejle@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Roms Hule 4, 1. sal
DK-7100 Vejle
CVR-nr. 20 22 26 70

JORGENSEN B APS
VOLDBERGVEJ 14 A, 2 SAL, 8240 RISSKOV
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 31. maj 2017

Jesper Bang Jørgensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæringer..... | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning..... | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse..... | 8 |
| Balance..... | 9-10 |
| Noter..... | 11-12 |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 13-15 |

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|------------------|---|
| Selskabet | JORGENSEN B ApS Voldbergvej 14 A, 2 sal 8240 Risskov |
| | CVR-nr.: 34 47 21 65 Stiftet: 2. april 2012 Hjemsted: Århus V. Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jesper Bang Jørgensen |
| Revision | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JORGENSEN B ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus V., den 31. maj 2017

Direktion:

Jesper Bang Jørgensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i JORGENSEN B ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JORGENSEN B ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Vejle, den 31. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Frank Lau
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter en kontorejendom og en boligejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | | 741.682 | 611.029 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme..... | | 809.100 | -41.060 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1.550.782 | 569.969 |
| Andre finansielle indtægter..... | 1 | 28.961 | 61 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 2 | -476.461 | -492.179 |
| RESULTAT FØR SKAT | | 1.103.282 | 77.851 |
| Skat af årets resultat..... | 3 | -242.704 | -86.592 |
| ÅRETS RESULTAT | | 860.578 | -8.741 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | | |
| Overført resultat..... | | 860.578 | -8.741 |
| I ALT | | 860.578 | -8.741 |

BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme..... | | 19.249.780 | 11.443.900 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 4 | 19.249.780 | 11.443.900 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 19.249.780 | 11.443.900 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser..... | | 50 | 0 |
| Andre tilgodehavender..... | | 125.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 109.319 | 61.173 |
| Tilgodehavender..... | | 234.369 | 61.173 |
| Likvide beholdninger..... | | 113.786 | 186.006 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 348.155 | 247.179 |
| AKTIVER..... | | 19.597.935 | 11.691.079 |

BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2016 kr. | 2015 kr. |
|--|----------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital..... | | 80.000 | 80.000 |
| Overført overskud..... | | 829.974 | -30.604 |
| EGENKAPITAL..... | 5 | 909.974 | 49.396 |
| Hensættelse til udskudt skat..... | | 182.754 | 0 |
| HENSATTE FORPLIGTELSER..... | | 182.754 | 0 |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | | 14.130.600 | 8.620.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder..... | | 3.318.422 | 2.137.533 |
| Deposita..... | | 403.935 | 313.417 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | 6 | 17.852.957 | 11.070.950 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | | 22.057 | 1.087 |
| Gæld, tilknyttede virksomheder..... | | 106.908 | 89.172 |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag..... | | 59.950 | 27.941 |
| Anden gæld..... | | 389.307 | 400.558 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 74.028 | 51.975 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 652.250 | 570.733 |
| GÆLDSFORPLIGTELSER..... | | 18.505.207 | 11.641.683 |
| PASSIVER..... | | 19.597.935 | 11.691.079 |
| Eventualposter mv. | 7 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 8 | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | 9 | | |

NOTER

| | 2016 kr. | 2015 kr. | Note |
|---|----------------|----------------------------|----------|
| Andre finansielle indtægter | | | 1 |
| Finansielle indtægter i øvrigt..... | 28.961 | 61 | |
| | 28.961 | 61 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | 2 |
| Tilknyttede virksomheder..... | 358.725 | 383.776 | |
| Finansielle omkostninger i øvrigt..... | 117.736 | 108.403 | |
| | 476.461 | 492.179 | |
| Skat af årets resultat | | | 3 |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..... | 59.950 | 27.941 | |
| Regulering af udskudt skat..... | 182.754 | 58.651 | |
| | 242.704 | 86.592 | |
| Materielle anlægsaktiver | | | 4 |
| | | Investeringsejen- domme | |
| Kostpris 1. januar 2016..... | | 11.443.900 | |
| Tilgang..... | | 6.996.780 | |
| Kostpris 31. december 2016..... | | 18.440.680 | |
| Årets værdireguleringer..... | | 809.100 | |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016..... | | 809.100 | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016..... | | 19.249.780 | |

Investeringsejendommene består af udlejningejendomme som blev anskaffet i hhv. 2013 og 2016. Investeringsejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftafkast og individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for kommende år vurderes at udgøre 884 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1 tkr., samt årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 171 tkr., samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 3,5 % til 5 % for boligdelen, samt et afkast på 6,5 % for erhvervsdelen, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, ejendommens beliggenhed mv.

NOTER

| | | | | Note |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| Egenkapital | | | | 5 |
| | | Selskabs- | Overført | |
| | | kapital | overskud | I alt |
| Egenkapital 1. januar 2016..... | | 80.000 | -30.604 | 49.396 |
| Forslag til årets resultatdisponering..... | | | 860.578 | 860.578 |
| Egenkapital 31. december 2016..... | | 80.000 | 829.974 | 909.974 |
| | | | | |
| Langfristede gældsforpligtelser | | | | 6 |
| | 1/1 2016 | 31/12 2016 | Afdrag | Restgæld |
| | gæld i alt | gæld i alt | næste år | efter 5 år |
| Gæld til realkreditinstitutter..... | 8.620.000 | 14.130.600 | 0 | 14.130.612 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder. | 2.137.533 | 3.318.422 | 0 | 3.318.422 |
| Deposita..... | 313.417 | 403.935 | 0 | 403.935 |
| | 11.070.950 | 17.852.957 | 0 | 17.852.969 |
| | | | | |
| Eventualposter mv. | | | | 7 |
| | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Hæftelse i sambeskatningen | | | | |
| Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. | | | | |
| Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jesper Bang Invest ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen. | | | | |
| | | | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | 8 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.196 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 19.249 tkr. | | | | |
| | | | | |
| Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling | | | | 9 |
| Ejendommenes værdi er fastlagt af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenter ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig. | | | | |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JORGENSEN B ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Den til investeringsejendommene tilknyttede gæld var tidligere indregnet og målt til dagsværdi med indregning af årets værdiregulering over resultatopgørelsen. Praksis ændres, til at gæld vedrørende investeringsejendomme fremover måles til amortiseret kostpris.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det ikke længere er muligt at indregne gæld vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdi af gæld fra sidste regnskabsår er anvendt som ny kostpris i indeværende år, og sammenligningstal vedrørende praksisændringen er ikke tilpasset, da overgangsbestemmelsen, jf. bekg. nr. 1849 af 15/12 2015 § 1, er anvendt.

Den akkumulerede virkning af praksisændringen udgør en ændring af årets resultat før skat med 0 tkr. og efter skat med 0 tkr., der vedrører årets amortisering af forskellen mellem dagsværdien og den nominelle værdi pr. 1. januar 2016 og en dagsværdiregulering. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. januar 2016 er uændret. Pr. 31. december 2016 er gælden ændret med 0 tkr., som er forskellen mellem amortiseret kostpris og dagsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

Skyldig skat og udskudt skat

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

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.