

Registrerede revisorer

Bente Bille  
Anders Frimann

---

Jens Daniel Hansen  
Line Ryberg Larsen  
Susanne Nielsen

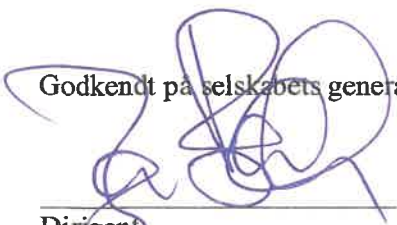
*JSB Ejendomme ApS  
Bisserup Havnevej 30, Bisserup  
4243 Rude*

*CVR-nr: 35 51 50 54*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

(4. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 15/5 2017

  
Dirigent  
Jan Bach  
Bisserup Havnevej 30  
4243 Rude

Storegade 1  
4780 Stege, Møn  
Tlf.: 55 81 54 60  
mail@revivision.dk  
www.revivision.dk

Godkendt revisionsvirksomhed  
Medlem af FSR – danske revisorer

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	3
---------------------------	---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet .....	5
--	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016**

Regnskabspraksis .....	6
------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Specifikationer.....	11
----------------------	----

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JSB Ejendomme ApS Bisserup Havnevej 30, Bisserup 4243 Rude
	CVR-nr.: 35 51 50 54 Stiftet: 9. oktober 2013 Hjemsted: Slagelse Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Bach Bisserup Havnevej 30 4243 Rude
<b>Pengeinstitut</b>	A/S Møns Bank Storegade 29 4780 Stege
<b>Advokat</b>	Advokat John Larsen Brogade 2 A, st. th. 4700 Næstved
<b>Revisor</b>	ReviVision Godkendt Revisionsvirksomhed Storegade 1 4780 Stege
<b>Ejerforhold</b>	Jan Bach Holding ApS, Bisserup Havnevej 30, 4243 Rude

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for JSB Ejendomme ApS.

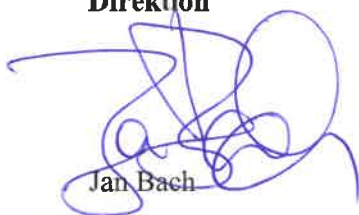
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rude, den 28. april 2017

**Direktion**



Jan Bach

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### **Til kapitalejerne i JSB Ejendomme ApS**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSB Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 virksomheden, 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**

Baseret på 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 perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Stege, den 28. april 2017

### **ReviVision**

#### **Godkendt Revisionsvirksomhed**

CVR-nr.: 76893713

  
Anders Frimann  
Registreret revisor

## REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JSB Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. 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.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

#### **Skat**

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

## REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	25 år
Gasfyr	10 år

#### **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.

#### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

#### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2016 TIL 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>123.295</b>	<b>101-</b>
Administrationsomkostninger.....	8.950-	9-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>114.345</b>	<b>110-</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	0
Andre finansielle omkostninger.....	103.329-	85-
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>11.017</b>	<b>195-</b>
2 Skat af årets resultat.....	24.442	31
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>35.459</b>	<b>164-</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	35.459	164-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>35.459</b>	<b>164-</b>



BALANCE PR. 31. DECEMBER  
AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
Grunde og bygninger .....	2.397.437	1.802
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.397.437</b>	<b>1.802</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>2.397.437</b>	<b>1.802</b>
Andre tilgodehavender .....	85.550	30
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>85.550</b>	<b>30</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>809.378</b>	<b>29</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>894.928</b>	<b>59</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>3.292.365</b>	<b>1.861</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER  
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Selskabskapital .....	80.000	80
Overført resultat.....	318.220-	354-
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>238.220-</b>	<b>274-</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	3.092.837	2.126
Anden gæld.....	437.748	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.530.585</b>	<b>2.135</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.530.585</b>	<b>2.135</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.292.365</b>	<b>1.861</b>
4 Eventualposter mv.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## SPECIFIKATIONER

	2016	2015 kr. 1000
<b>1 Selskabets hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål er køb og udvikling af fast ejendom.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat.....	24.442-	30-
Regulering af tidl. års skat.....	0	1-
<b>Skat af årets resultat i alt.....</b>	<b>24.442-</b>	<b>31-</b>

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital.....	80.000	0	80.000
Overført resultat.....	353.679-	35.459	318.220-
	<b>273.679-</b>	<b>35.459</b>	<b>238.220-</b>

- 4 Eventualposter mv.**  
Selskabet er sambeskattet med Jan Bach Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**  
Ingen.