

JGP A/S

Thorndahlsvej 8, 9200 Aalborg

CVR-nr. 10 74 88 44

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. januar 2017.

Stig Ejler Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for JGP A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 5. januar 2017

Direktion

Jørgen G. Pedersen

Bestyrelse

Stig Ejler Jensen

Jørgen G. Pedersen

Mads Guldbæk Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JGP A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JGP A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aalborg, den 5. januar 2017

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JGP A/S Thorndahlsvej 8 9200 Aalborg
	Telefon: 98 18 02 66
	CVR-nr.: 10 74 88 44
	Stiftet: 1. april 1987
	Hjemsted: Aalborg
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Stig Ejler Jensen Jørgen G. Pedersen Mads Guldbæk Jensen
Direktion	Jørgen G. Pedersen
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Bankforbindelser	Nordjyske Bank A/S, Torvet 4, 9400 Nørresundby Nykredit Bank, Kalvebod Brygge, 1780 København
Associeret virksomhed	Boligselskabet af 1992 A/S, Aalborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter udlejning af ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har en stabil udvikling i indtjeningen, og aktivitetsniveauet er tilfredsstillende. Årets resultat udgør 3.344 t.kr. Egenkapitalen udg'r ved regnskabsårets afslutning 13.831 t.kr.

Bestyrelsen anser resultatet for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i lighed med tidligere år anvendt en afkastbaseret model i forbindelse med værdiansættelse af selskabets investeringsejendom. Værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast og et fastsat forretningskrav. Afkastprocenten udgør 3,69 %. Den anvendte afkastprocent har væsentlig indflydelse af værdiansættelsen af selskabets ejendom.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JGP A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet deposita som langfristede gældsforpligtelser. Da der er tale om en forpligtelse med en løbetid på mindre end 1 år klassificeres deposita fremover som kortfristede gældsforpligtelser.

Ovenstående ændring påvirker ikke indeværende samt sidste års resultat, balancesum samt egenkapital.

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Årsrapporten er bortset fra ovenstående, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskrav) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidigt.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JGP A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	348.076	395
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.975.910	832
Driftsresultat	4.323.986	1.227
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	13.080	1.685
Andre finansielle indtægter	0	2
1 Andre finansielle omkostninger	-53.086	-131
Resultat før skat	4.283.980	2.783
Skat af årets resultat	-939.609	-244
Årets resultat	3.344.371	2.539
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-186.920	1.685
Overføres til overført resultat	3.531.291	854
Disponeret i alt	3.344.371	2.539

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	13.035.000	9.050
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.035.000</u>	<u>9.050</u>
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	5.737.873	5.924
Andre værdipapirer og kapitalandele	663	1
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>5.738.536</u>	<u>5.925</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.773.536</u>	<u>14.975</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	200.000	0
Andre tilgodehavender	15.192	16
Tilgodehavender i alt	<u>215.192</u>	<u>16</u>
Likvide beholdninger	<u>1.160.383</u>	<u>922</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.375.575</u>	<u>938</u>
Aktiver i alt	<u>20.149.111</u>	<u>15.913</u>

Balance 30. september

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.570.873	5.757
6 Overført resultat	7.760.584	4.229
Egenkapital i alt	<u>13.831.457</u>	<u>10.486</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.769.119	894
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.769.119</u>	<u>894</u>
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.115.468	2.112
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.115.468</u>	<u>2.112</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	103.438	196
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.963.544	1.835
Selskabsskat	64.680	42
Anden gæld	301.405	348
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.433.067</u>	<u>2.421</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>4.548.535</u>	<u>4.533</u>
Passiver i alt	<u>20.149.111</u>	<u>15.913</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Eventualposter		
10 Nærtstående parter		

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	55.798	56
Andre renteomkostninger	-2.712	75
	53.086	131
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. oktober 2015	5.602.594	5.603
Kostpris 30. september 2016	5.602.594	5.603
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	3.447.406	2.627
Årets regulering til dagsværdi	3.985.000	820
Regulering til dagsværdi 30. september 2016	7.432.406	3.447
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	13.035.000	9.050
Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:		
Vægtet gennemsnitlig afkastprocent		3,69 %
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum, 1. oktober 2015	167.000	167
Kostpris 30. september 2016	167.000	167
Opskrivning primo 1. oktober 2015	5.757.793	4.072
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	13.080	1.685
Udbytte	-200.000	0
Opskrivninger 30. september 2016	5.570.873	5.757
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	5.737.873	5.924
Associerede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Boligselskabet af 1992 A/S	Aalborg	50 %

Noter

	30/9 2016 kr.	30/9 2015 t.kr.		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	500.000	500		
	500.000	500		
<p>Aktiekapitalen består af 500 aktier á 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. oktober 2015	5.757.793	4.072		
Resultatandel	-186.920	1.685		
	5.570.873	5.757		
6. Overført resultat				
Overført resultat 1. oktober 2015	4.229.293	3.375		
Årets overførte overskud eller underskud	3.531.291	854		
	7.760.584	4.229		
7. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/9 2016 kr.	Gæld i alt 30/9 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	103.438	1.664.135	2.218.904	2.308
	103.438	1.664.135	2.218.904	2.308

Noter

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.219 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 13.035 t.kr.

Ejerpantebrev nom. kr. 20 mio. med pant i investeringsejendommen er i selskabets eget behold.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PWH Ejendomme A/S som administrations-selskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 3.691 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 33 t.kr.

10. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

PWH Ejendomme A/S, Thorndahlsvej 8, 9220 Aalborg SV