


JØPANI ApS

Svanevej 10-12
5690 Tommerup

CVR-nr. 11 87 47 38

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 26/5-2016



Niels Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JØPANI 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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 20. april 2016

Direktion



Niels Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i JØPANI ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JØPANI ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

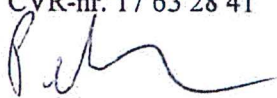
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Assens, den 20. april 2016

Danrevi Assens
Registreret revisionsfirma
CVR-nr. 17 63 28 41



Per Johansen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	JØPANI ApS Svanevej 10-12 5690 Tommerup CVR-nr.: 11 87 47 38 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Assens
Kunde ID	1977/BPJ/PGJ
Direktion	Niels Pedersen, direktør
Revision	Danrevi Assens Registreret revisionsfirma Sdr. Ringvej 2 5610 Assens
Pengeinstitut	Danske Bank

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JØPANI ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder driftudgifter vedrørende selskabets udlejningsejendom.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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 og for betalte acontoskatter.

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

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	kr.
Huslejeindtægter		536.485	537.381
Driftsudgifter		-115.213	-153.162
Andre eksterne omkostninger		<u>-56.428</u>	<u>-51.947</u>
Bruttoresultat		364.844	332.272
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		364.844	332.272
Resultat før finansielle poster		364.844	332.272
Finansielle indtægter		15.395	434.793
Finansielle omkostninger		<u>-104.612</u>	<u>-58.414</u>
Resultat før skat		275.627	708.651
Skat af årets resultat	1	<u>-79.311</u>	<u>-177.304</u>
Årets resultat		<u>196.316</u>	<u>531.347</u>
Foreslået udbytte		225.000	0
Overført overskud		<u>-28.684</u>	<u>531.347</u>
		<u>196.316</u>	<u>531.347</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>3.584.316</u>	<u>3.584.316</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>3.584.316</u>	<u>3.584.316</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.584.316</u>	<u>3.584.316</u>
Likvide beholdninger		<u>235.082</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>235.082</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.819.398</u></u>	<u><u>3.584.316</u></u>

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Passiver			
Selskabskapital		126.000	126.000
Overført resultat		2.098.135	2.126.820
Foreslået udbytte for regnskabsåret		225.000	0
Egenkapital	3	<u>2.449.135</u>	<u>2.252.820</u>
Hensættelse til udskudt skat		0	91.800
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>91.800</u>
Gæld til realkreditinstitutter		964.199	0
Gæld til associerede virksomheder		0	6.600
Anden gæld		7.378	705
Deposita		214.754	237.144
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>1.186.331</u>	<u>244.449</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	21.849	907.737
Banker		0	20.365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.170	11.106
Selskabsskat		137.000	53.600
Anden gæld		540	2.439
Periodeafgrænsningsposter		11.373	0
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>183.932</u>	<u>995.247</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.370.263</u>	<u>1.239.696</u>
Passiver i alt		<u>3.819.398</u>	<u>3.584.316</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Andre usædvanlige forhold i årsrapporten			
Hovedaktivitet	6		

Noter til årsrapporten

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	171.000	85.600
Årets udskudte skat	-91.800	91.800
Regulering af skat vedrørende tidligere år	111	-96
	<u>79.311</u>	<u>177.304</u>

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>3.584.316</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>3.584.316</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>3.584.316</u>

Afkastet er opgjort til 12,03 %

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	126.000	2.126.819	0	2.252.819
Årets resultat	0	-28.684	225.000	196.316
Egenkapital 31. december 2015	126.000	2.098.135	225.000	2.449.135

Selskabskapitalen specificerer sig således:

126 -anparter a kr. 1.000	126.000
	126.000

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	907.737	986.048	21.849	860.210
Gæld til associerede virksomheder	6.600	0	0	0
Anden gæld	705	7.378	0	0
Deposita	237.144	214.754	0	0
	1.152.186	1.208.180	21.849	860.210

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 975, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2015 udgør t.kr. 3.584.

Noter til årsrapporten

6 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsudlejning og anden hermed beslægtet virksomhed.