

H.P. Jansen Ejendomsinvest A/S

Klostermarken 7, 9490 Pandrup
CVR-nr. 12 82 33 71

Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10.01.17

Hans Peter Jansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

H.P. Jansen Ejendomsinvest A/S
Klostermarken 7
9490 Pandrup
Telefon: 20 96 99 11
Hjemsted: Pandrup
CVR-nr.: 12 82 33 71
Stiftet: 1. februar 1989
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

Bestyrelse

Hans Peter Jansen
Bodil Præstegaard Jansen
Henrik Carl Jansen

Direktion

Hans Peter Jansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for H.P. Jansen Ejendomsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Pandrup, den 30. november 2016

Direktionen

Hans Peter Jansen

Bestyrelsen

Hans Peter Jansen

Bodil Præstegaard Jansen

Henrik Carl Jansen

Til kapitalejeren i H.P. Jansen Ejendomsinvest A/S

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for H.P. Jansen Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henviser vi opmærksomheden på note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 30. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Søren V. Pedersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og udleje fast ejendom.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 2.081.805 mod DKK 1.139.607 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 782.127.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Ved bedømmelsen af årets resultat skal det dog tages i betragtning, at dette er positivt påvirket med t.DKK 1.599 vedr. tilbageført nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.

Selskabet har forventning om et resultatet for det kommende år på niveau med indeværende ordinære resultat, svarende til t.DKK 482, efter afskrivninger med t.DKK 239. Der forventes på den baggrund et positivt likviditetsbidrag på ca. t.DKK 721, til afdrag på gæld til kreditinstitutter m.v.

Afdragene på lånene i 2016/17 udgør ca. t.DKK 433. Såfremt forventningen til det kommende år overholdes, kan likviditen således holdes inden for de bevilligede rammer.

Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	Bruttofortjeneste	2.511.988	2.247.555
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-238.555	-237.977
	Resultat af primær drift	2.273.433	2.009.578
2	Andre finansielle indtægter	44.828	22.231
	Andre finansielle omkostninger	-239.222	-616.183
	Finansielle poster i alt	-194.394	-593.952
	Resultat før skat	2.079.039	1.415.626
3	Skat af årets resultat	2.766	-276.019
	Årets resultat	2.081.805	1.139.607

Forslag til resultatdisponering

	Overført resultat	2.081.805	1.139.607
	I alt	2.081.805	1.139.607

AKTIVER		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	13.136.672	13.375.227
4	Materielle anlægsaktiver i alt	13.136.672	13.375.227
	Andre værdipapirer og kapitalandele	0	376.070
	Finansielle anlægsaktiver i alt	0	376.070
	Anlægsaktiver i alt	13.136.672	13.751.297
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.280.148	0
	Periodeafgrænsningsposter	37.742	37.268
5	Tilgodehavender i alt	1.317.890	37.268
	Likvide beholdninger	112.212	266.098
	Omsætningsaktiver i alt	1.430.102	303.366
	Aktiver i alt	14.566.774	14.054.663

PASSIVER		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Reserve for opskrivninger	1.436.300	1.436.300
	Overført resultat	-1.654.173	-3.735.978
6	Egenkapital i alt	782.127	-1.299.678
	Hensættelser til udskudt skat	1.652.528	1.699.800
	Hensatte forpligtelser i alt	1.652.528	1.699.800
	Gæld til realkreditinstitutter	11.019.094	11.447.610
	Deposita	554.122	540.950
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.573.216	11.988.560
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	433.000	437.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	109.141
	Selskabsskat	43.826	262.883
	Anden gæld	82.077	856.957
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	558.903	1.665.981
	Gældsforpligtelser i alt	12.132.119	13.654.541
	Passiver i alt	14.566.774	14.054.663

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	50

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Ved bedømmelsen af årets resultat skal det tages i betragtning, at dette er positivt påvirket med t.DKK 1.599 vedr. tilbageført nedskrivning på tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed.

Selskabet har forventning om et resultatet for det kommende år på niveau med indeværende ordinære resultat, svarende til t.DKK 482, efter afskrivninger med t.DKK 239. Der forventes på den baggrund et positivt likviditetsbidrag på ca. t.DKK 721, til afdrag på gæld til kreditinstitutter m.v.

Afdragene på lånene i 2016/17 udgør ca. t.DKK 433. Såfremt forventningen til det kommende år overholdes, kan likviditeten således holdes inden for de bevilligede rammer.

Årsrapporten aflægges derfor under forudsætning om fortsat drift.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	41.739	0
Øvrige finansielle indtægter	3.089	22.231
I alt	44.828	22.231

3. Skatter

Årets aktuelle skat	44.506	267.219
Årets udskudte skat	-47.272	8.800
I alt	-2.766	276.019

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 30.09.15	16.371.461
Kostpris pr. 30.09.16	16.371.461
Opskrivninger pr. 30.09.15	1.915.065
Opskrivninger pr. 30.09.16	1.915.065
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.15	4.911.299
Afskrivninger i året	238.555
Af- og nedskrivninger pr. 30.09.16	5.149.854
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	13.136.672
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.09.16	1.210.754

5. Tilgodehavender

Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed, t.DKK 1.861, er nedskrevet til t.DKK 1.280 som følge af negativ egenkapital i den tilknyttede virksomhed der udgør t.DKK -582.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	1.000.000	1.436.300	-4.875.585
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.139.607
Saldo pr. 30.09.15	1.000.000	1.436.300	-3.735.978

Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16

Saldo pr. 01.10.15	1.000.000	1.436.300	-3.735.978
Forslag til resultatdisponering	0	0	2.081.805
Saldo pr. 30.09.16	1.000.000	1.436.300	-1.654.173

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	433.000	9.345.000	11.452.094	11.884.610
Deposita	0	540.950	554.122	540.950
I alt	433.000	9.885.950	12.006.216	12.425.560

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 11.452 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.137.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, er der deponeret ejerpantebrev nom. t.DKK 6.000, der giver pant i grunde og bygninger.