



## J.P.C Handel & Invest ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 14787240

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.05.2021

---

**Peter Søndergaard Christiansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J.P.C Handel & Invest ApS  
Skt. Gertruds Stræde 1, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 14787240  
Stiftelsesdato: 01.11.1990  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for J.P.C Handel & Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.05.2021

**Direktion**

**Peter Søndergaard Christiansen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i J.P.C Handel & Invest ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.P.C Handel & Invest ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### 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.

Odense, den 05.05.2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets ledelse anser årets resultat som tilfredsstillende, idet sidste års forventning om et resultat på niveau med regnskabsåret 2019 er konstateret. Selskabet har opnået et positivt resultat før skat og før dagsværdiregulering på 2.831 t.kr mod et overskud på 2.141 t.kr. i regnskabsåret 2019.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

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

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 4, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

## Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil præstere et resultat før skat og dagsværdiregulering på niveau med regnskabsåret 2020.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2021. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.254.646</b>	<b>3.295.181</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		5.052.011	255.770
<b>Driftsresultat</b>		<b>8.306.657</b>	<b>3.550.951</b>
Andre finansielle indtægter	1	459.075	1.155.004
Andre finansielle omkostninger		(882.656)	(1.633.429)
<b>Resultat før skat</b>		<b>7.883.076</b>	<b>3.072.526</b>
Skat af årets resultat	2	(949.392)	(676.241)
<b>Årets resultat</b>		<b>6.933.684</b>	<b>2.396.285</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
Overført resultat		6.933.684	(17.603.715)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>6.933.684</b>	<b>2.396.285</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		76.435.887	71.383.876
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>76.435.887</b>	<b>71.383.876</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>76.435.887</b>	<b>71.383.876</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		8.557.847	26.993.109
Andre tilgodehavender		41.050	10.703
<b>Tilgodehavender</b>		<b>8.598.897</b>	<b>27.003.812</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>468.976</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.598.897</b>	<b>27.472.788</b>
<b>Aktiver</b>		<b>85.034.784</b>	<b>98.856.664</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		31.184.646	24.250.962
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	20.000.000
<b>Egenkapital</b>		<b>31.309.646</b>	<b>44.375.962</b>
Udskudt skat		7.835.335	7.482.914
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>7.835.335</b>	<b>7.482.914</b>
Gæld til realkreditinstitutter		40.651.485	41.609.780
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>40.651.485</b>	<b>41.609.780</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	990.442	722.593
Bankgæld		337.558	209.377
Deposita		1.155.124	1.159.327
Modtagne forudbetalinger fra kunder		349.537	337.884
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.668.695	2.212.795
Skyldige sambeskatningsbidrag		596.971	632.083
Anden gæld		139.991	113.949
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>5.238.318</b>	<b>5.388.008</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>45.889.803</b>	<b>46.997.788</b>
<b>Passiver</b>		<b>85.034.784</b>	<b>98.856.664</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	24.250.962	20.000.000	44.375.962
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(20.000.000)	(20.000.000)
Årets resultat	0	6.933.684	0	6.933.684
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>31.184.646</b>	<b>0</b>	<b>31.309.646</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	363.585	1.068.350
Renteindtægter i øvrigt	0	151
Øvrige finansielle indtægter	95.490	86.503
	<b>459.075</b>	<b>1.155.004</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	596.971	632.083
Ændring af udskudt skat	352.421	44.158
	<b>949.392</b>	<b>676.241</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	38.663.540
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>38.663.540</b>
Dagsværdireguleringer primo	32.720.336
Årets dagsværdireguleringer	5.052.011
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>37.772.347</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>76.435.887</b>

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 11 boligejendomme på i alt 5.925 m<sup>2</sup>, med i alt 85 beboelseslejemål. Investeringsejendomme er beliggende på Fyn og primært i Odense-by. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 4,7%, den højeste afkastprocent er på 6,2% og den laveste afkastprocent er på 4,25%. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering før skat
5,20%	69.089.464	76.435.887	(7.346.423)
4,95%	72.577.244	76.435.887	(3.858.643)
4,70%	76.435.887	76.435.887	0
4,45%	80.727.866	76.435.887	4.291.979
4,20%	85.530.521	76.435.887	9.094.634

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	990.442	722.593	40.651.485	35.274.370
	<b>990.442</b>	<b>722.593</b>	<b>40.651.485</b>	<b>35.274.370</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for søsterselskabs gæld til pengeinstitutter. Gæld udgør pr. statusdagen netto 0 t.kr.

Selskabet har kautioneret for moderselskabs gæld til pengeinstitutter. Gæld udgør pr. statusdagen netto 2.485 t.kr.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Christiansen Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 41.642 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 76.436 t.kr.

Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitutter, har selskabet stillet sikkerhed med ejerpantebreve for 28.460 t.kr. i ejendomme til en bogført værdi på 76.436 t.kr.

Selskabets pengeinstitut har stillet garanti overfor realkreditinstitut på 4.406 t.kr.

Der er i ejendommen Nyborgvej 122, Odense, tinglyst inkonverterbar indekslån med fuld offentlig støtte. Hovedstol 1.076 t.kr., restgæld 655 t.kr., bogført værdi 6.590 t.kr.

Der er i ejendommen Dronningensgade 71, Odense, tinglyst inkonverterbar indekslån med fuld offentlig støtte. Hovedstol 889 t.kr., restgæld 579 t.kr., bogført værdi 9.060 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

**Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.