

JPS Ejendomme A/S
CVR-nr. 15102977
Thyrasgade 4
8260 Viby J

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2016

Dirigent



Navn: Peter N. Andersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	10
Balance pr. 30.04.2016	11
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	13
Noter	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JPS Ejendomme A/S
Thyrasgade 4
8260 Viby J

CVR-nr.: 15102977

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Peter N. Andersen
Søren Chr. Madsen
Jan Rasmussen

Direktion

Jan Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for JPS Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

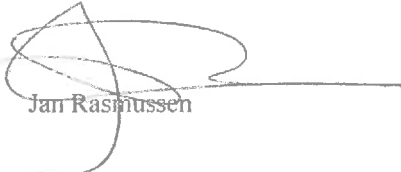
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 29.06.2016

Direktion



Jan Rasmussen

Bestyrelse



Peter N. Andersen



Søren Chr. Madsen



Jan Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JPS Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JPS Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 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. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 29.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af fast ejendom.

Selskabets ejendomme omfatter 144 boliglejemål og 13 erhvervslejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har i år realiseret et overskud på 34.993 t.kr. Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

For 2016/17 forventes ligeledes et positivt resultat.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er foruden nedenstående ændring aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder.

Gæld tilknyttet investeringsejendomme

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.04.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

Effekt af praksisændringer

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forsøgelse af årets resultat med 1.118 t.kr. Årets skat af praksisændringen udgør 246 t.kr. hvorefter årets resultat efter skat forøges med 872 t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2016 forøges med 872 t.kr.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og for regnskabsåret 2014/15 også forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

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

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 dets modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Anvendt regnskabspraksis

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		8.427.996	7.428.319
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		31.437.484	7.389.511
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	269.179
Personaleomkostninger		<u>(257.166)</u>	<u>(179.949)</u>
Driftsresultat		39.608.314	14.907.060
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.930.824	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		86.989	111.518
Andre finansielle indtægter	1	511.463	79.538
Andre finansielle omkostninger		<u>(2.126.561)</u>	<u>(3.363.845)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		43.011.029	11.734.271
Skat af ordinært resultat	2	<u>(8.017.937)</u>	<u>(2.263.977)</u>
Årets resultat		<u>34.993.092</u>	<u>9.470.294</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.870.949	0
Overført resultat		<u>25.122.143</u>	<u>4.470.294</u>
		<u>34.993.092</u>	<u>9.470.294</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsjendomme		231.629.329	243.773.844
Materielle anlægsaktiver	3	<u>231.629.329</u>	<u>243.773.844</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.769.469	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.158.970	1.011.981
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>3.928.439</u>	<u>1.011.981</u>
Anlægsaktiver		<u>235.557.768</u>	<u>244.785.825</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		16.263.787	3.784.275
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.788.047	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		360.000	750.000
Andre tilgodehavender		3.182.000	225.629
Tilgodehavender		<u>23.593.834</u>	<u>4.759.904</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>6.214</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.593.834</u>	<u>4.766.118</u>
Aktiver		<u>259.151.602</u>	<u>249.551.943</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	5	11.064.503	11.064.503
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		4.870.949	0
Overført overskud eller underskud		61.076.996	35.954.853
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	5.000.000
Egenkapital		<u>82.012.448</u>	<u>52.019.356</u>
Udskudt skat		12.490.000	5.933.000
Hensatte forpligtelser		<u>12.490.000</u>	<u>5.933.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		152.937.728	178.881.562
Deposita		3.012.396	3.398.268
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.853.335	1.736.598
Skyldig selskabsskat		2.870.600	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>160.674.059</u>	<u>184.016.428</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	716.744	734.234
Bankgæld		0	7.559
Leverandører af varer og tjenesteydelser		70	2.097
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.444.451
Skyldig selskabsskat		2.222.415	4.811.429
Anden gæld		1.035.866	583.389
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.975.095</u>	<u>7.583.159</u>
Gældsforpligtelser		<u>164.649.154</u>	<u>191.599.587</u>
Passiver		<u>259.151.602</u>	<u>249.551.943</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	11.064.503	0	35.954.853	5.000.000	52.019.356
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	(5.000.000)	(5.000.000)
Årets resultat	<u>0</u>	<u>4.870.949</u>	<u>25.122.143</u>	<u>5.000.000</u>	<u>34.993.092</u>
Egenkapital ultimo	<u>11.064.503</u>	<u>4.870.949</u>	<u>61.076.996</u>	<u>5.000.000</u>	<u>82.012.448</u>

Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	44.743	70.852
Renteindtægter i øvrigt	466.720	8.686
	<u>511.463</u>	<u>79.538</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	2.870.600	3.632.078
Ændring af udskudt skat	6.557.000	(1.318.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(1.409.663)	(50.101)
	<u>8.017.937</u>	<u>2.263.977</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		222.522.007
Afgange		(37.795.072)
Kostpris ultimo		<u>184.726.935</u>
Dagsværdireguleringer primo		21.251.837
Årets dagsværdireguleringer		24.375.000
Tilbageførsel ved afgange		1.275.557
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>46.902.394</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>231.629.329</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 3,9% pr. 30.04.2016 (4,5% pr. 30.04.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 25,6 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Noter

4. Finansielle anlægsaktiver

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Dattervirksomheder:			
K/S Gåseagervej 12, Egå	Aarhus	K/S	100,00
Gåseagervej 2007 ApS	Aarhus	ApS	100,00

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Associerede virksomheder:			
K/S Bonnesensgade 9-11, Aalborg	Aarhus	K/S	22,00
Bonnesensgade 2007 ApS	Aarhus	ApS	22,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominal værdi kr.</u>
5. Virksomhedskapital			
Ordinære aktier	<u>11.064.503</u>	1,00	<u>11.064.503</u>
	11.064.503		11.064.503

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.</u>
6. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	734.234	716.744	152.937.728	143.421.799
Deposita	0	0	3.012.396	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0	1.853.335	0
Skyldig selskabsskat	0	0	2.870.600	0
	<u>734.234</u>	<u>716.744</u>	<u>160.674.059</u>	<u>143.421.799</u>

Noter

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JPS administration 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 231.629 t.kr.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for JPS Administration A/S' mellemværende med pengeinstitut. JPS Administration A/S' bankgæld pr. 30.04.2016 udgør 0 t.kr.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i JPS Dania A/S. Den samlede restgæld, der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 9.470 t.kr.

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JPS Administration A/S, Thyrasgade 4, 8260 Viby J