

# J.P. Invest Vodskov ApS

Smørblomstvej 30, 9310 Vodskov

CVR-nr. 15 45 83 80

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. september 2017.

---

**Preben Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. maj 2016 - 30. april 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for J.P. Invest Vodskov ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 18. september 2017

**Direktion**

Preben Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i J.P. Invest Vodskov ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.P. Invest Vodskov ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 18. september 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Peter Fjeldgaard  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J.P. Invest Vodskov ApS Smørblomstvej 30 9310 Vodskov
	CVR-nr.: 15 45 83 80
	Stiftet: 10. september 1991
	Regnskabsår: 1. maj - 30. april
<b>Direktion</b>	Preben Jensen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelse</b>	Nordjyske Bank

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er udlejning af fast ejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 52 t.kr. mod 79 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 150 t.kr. mod 50 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.P. Invest Vodskov ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Årsrapporten er 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 tilbageførsler 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

#### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter og andre omkostninger.

#### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestømme for det kommende år sammen med et fastsat afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

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 "bruttofortjeneste".

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".

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

#### 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 samtidig.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

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**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

---

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>52.032</b>	<b>79</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	154.000	0
Andre finansielle indtægter	3.021	0
Øvrige finansielle omkostninger	-30.170	-29
<b>Resultat før skat</b>	<b>178.883</b>	<b>50</b>
Skat af årets resultat	-28.446	0
<b>Årets resultat</b>	<b>150.437</b>	<b>50</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	150.437	50
<b>Disponeret i alt</b>	<b>150.437</b>	<b>50</b>

**Balance 30. april**


---

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Investeringsejendomme	3.600.000	3.446
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.600.000</u>	<u>3.446</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.600.000</u></b>	<b><u>3.446</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>6.369</u>	<u>24</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.369</u></b>	<b><u>24</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>3.606.369</u></b>	<b><u>3.470</u></b>

## Balance 30. april

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125
Overført resultat	2.504.203	2.353
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.629.203</b>	<b>2.478</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	212.028	189
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>212.028</b>	<b>189</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden langfristet gæld	525.667	608
Deposita	58.020	26
Langfristede gældsforpligtelser i alt	583.687	634
2 Gældsforpligtelser	65.810	63
Selskabsskat	2.566	20
Anden gæld	113.075	84
Periodeafgrænsningsposter	0	2
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	181.451	169
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>765.138</b>	<b>803</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.606.369</b>	<b>3.470</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
<b>1. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. maj 2016	1.254.232	1.254
<b>Kostpris 30. april 2017</b>	<b>1.254.232</b>	<b>1.254</b>
Regulering til dagsværdi 1. maj 2016	2.191.768	2.192
Årets regulering til dagsværdi	154.000	0
<b>Regulering til dagsværdi 30. april 2017</b>	<b>2.345.768</b>	<b>2.192</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. april 2017</b>	<b>3.600.000</b>	<b>3.446</b>

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 forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Gennemsnitsligt afkastkrav: 5,1

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

## 2. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/4 2017 kr.	Gæld i alt 30/4 2016 t.kr.
Anden langfristet gæld	65.810	231.000	591.477	671
Deposita	0	0	58.020	26
	<b>65.810</b>	<b>231.000</b>	<b>649.497</b>	<b>697</b>

## 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Sikkerhedsstillelser overfor ejerforeningerne omfatter pantebrevne nom. kr. 15.000.