

# **JGP EJENDOMME FREDERICIA ApS**

Kolding Landevej 6  
7000 Fredericia

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**30/05/2017**

---

**Jacob Grøn Pederen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger ..... | 3 |
|------------------------------|---|

**Påtegninger**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning ..... | 4 |
|-------------------------|---|

**Erklæringer**

|                                                  |   |
|--------------------------------------------------|---|
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning ..... | 5 |
|--------------------------------------------------|---|

**Ledelsesberetning**

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning ..... | 7 |
|-------------------------|---|

**Årsregnskab**

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis ..... | 8 |
|--------------------------------|---|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Resultatopgørelse ..... | 10 |
|-------------------------|----|

|               |    |
|---------------|----|
| Balance ..... | 11 |
|---------------|----|

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Egenkapitalopgørelse ..... | 13 |
|----------------------------|----|

|             |    |
|-------------|----|
| Noter ..... | 14 |
|-------------|----|

# Virksomhedsoplysninger

|                        |                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Virksomheden</b>    | JGP EJENDOMME FREDERICIA ApS<br>Kolding Landevej 6<br>7000 Fredericia<br><br>Telefonnummer: 75942238<br>Fax: 75940760<br>e-mailadresse: hotel@hotelmedio.dk<br><br>CVR-nr: 18019442<br>Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016 |
| <b>Bankforbindelse</b> | Danske Bank<br>Algade 35<br>5500 Middelfart                                                                                                                                                                                 |
| <b>Revisor</b>         | MP REVISION STATS AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB<br>Lumbyesvej 27B<br>7000 Fredericia<br>DK Danmark<br>CVR-nr: 14119507<br>P-enhed: 1000683332                                                                           |

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for JGP Ejendomme Fredericia ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 10/05/2017

## **Direktion**

Gerd Foged Dethlefsen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JGP EJENDOMME FREDERICIA ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JGP EJENDOMME FREDERICIA ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **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 revision 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 revisionen 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.

Fredericia, 10/05/2017

M. Petersen  
statsautoriseret revisor  
MP REVISION STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR: 14119507

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er ejendomsudlejning.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen vurderer årets resultat som værende tilfredsstillende.

## Oplysning om egne kapitalandele

Selskabet ejer ikke egne kapitalandele.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Årsregnskabet er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

## Usædvanlige forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Forventet udvikling

Selskabets ledelse forventer at kunne opretholde den nuværende aktivitet.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt

### Indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser (gæld) indregnes i balancen, når selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige betalinger o. lign. vil fragå selskabet, 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 årsregnskabet 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 regnskabsperioden.

## Resultatopgørelse

### Bruttofortjeneste

Der er foretaget sammendrag af posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger til posten "bruttofortjeneste", jf. årsregnskabslovens § 32.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen (huslejeindtægter) indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Lejen indregnes excl. moms, a'contobidrag til vand og varme o.lign.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration af selskabet samt omkostninger til drift af ejendommene.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Koncernens samlede selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Der foretages fuld fordeling med refusion vedrørende selskaber med eventuelle skattemæssige underskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.



**Balance**

## Anlægsaktiver

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes på grundlag af anskaffelsessummen med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|                             | Brugstid  | Restværdi |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| Bygninger og installationer | 40-100 år | 0%        |

På ny erhvervede ejendomme – som er under renovering – afskrives der først efter endt renovering.

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter mens tab indregnes under afskrivninger.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg er optaget efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender til den værdi, hvormed de forventes at indgå.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## Udskudt skat

Det er selskabets politik at henføre selskabsskat til det år, hvori indkomsten regnskabsmæssigt konstateres, uanset om indkomsten medregnes i den skattepligtige indkomst på et andet tidspunkt. Udskudt skat svarer således til den skat, der vil udløses, såfremt selskabets aktiver realiseres til bogført værdi, og skattemæssige henlæggelser tilbageføres.

## Prioritetsgæld

Finansielle forpligtelser (prioritetsgæld m.v.) måles til nominel værdi og et eventuelt kurstab ved lånoptagelse aktiveres og afskrives over lånets løbetid.

## Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Selskabsskat

Årets beregnede selskabsskat til betaling afregnes af moderselskabet. Datterselskabets andel heraf, indregnes i balancen under skatteforpligtelser eller tilgodehavende selskabsskat.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|                                                                         | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------------|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>                                |      | <b>427.499</b> | <b>544.526</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ..... |      | -232.307       | -232.307       |
| <b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>                           |      | <b>195.192</b> | <b>312.219</b> |
| Andre finansielle indtægter .....                                       | 1    | 11.984         | 28.009         |
| Øvrige finansielle omkostninger .....                                   |      | -91.990        | -119.980       |
| <b>Ordinært resultat før skat .....</b>                                 |      | <b>115.186</b> | <b>220.248</b> |
| Skat af årets resultat .....                                            | 2    | -56.681        | -53.749        |
| <b>Årets resultat .....</b>                                             |      | <b>58.505</b>  | <b>166.499</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                                  |      |                |                |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....                   |      | 0              |                |
| Overført resultat .....                                                 |      | 58.505         |                |
| <b>I alt .....</b>                                                      |      | <b>58.505</b>  |                |

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

|                                                    | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|----------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger .....                          |          | 8.398.985         | 8.631.292         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>        | <b>3</b> | <b>8.398.985</b>  | <b>8.631.292</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>                   |          | <b>8.398.985</b>  | <b>8.631.292</b>  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder ..... |          | 335.601           | 395.414           |
| Tilgodehavende skat .....                          |          | 101.919           | 119.851           |
| Andre tilgodehavender .....                        |          | 14.325            | 158.969           |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>                 |          | <b>451.845</b>    | <b>674.234</b>    |
| Likvide beholdninger .....                         |          | 2.433.268         | 2.175.296         |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>               |          | <b>2.885.113</b>  | <b>2.849.530</b>  |
| <b>Aktiver i alt .....</b>                         |          | <b>11.284.098</b> | <b>11.480.822</b> |

# Balance 31. december 2016

## Passiver

|                                                                                      | Note     | 2016<br>kr.       | 2015<br>kr.       |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. ....                                                         |          | 400.000           | 400.000           |
| Overført resultat .....                                                              |          | 6.638.085         | 6.579.580         |
| Forslag til udbytte .....                                                            |          | 0                 | 0                 |
| <b>Egenkapital i alt .....</b>                                                       |          | <b>7.038.085</b>  | <b>6.979.580</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat .....                                                   |          | 364.307           | 360.707           |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>                                            |          | <b>364.307</b>    | <b>360.707</b>    |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                                 |          | 3.244.210         | 3.473.268         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   | <b>4</b> | <b>3.244.210</b>  | <b>3.473.268</b>  |
| Gæld til realkreditinstitutter .....                                                 |          | 229.157           | 224.819           |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til<br>social sikring ..... |          | 408.339           | 442.448           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>                                   |          | <b>637.496</b>    | <b>667.267</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                                                |          | <b>3.881.706</b>  | <b>4.140.535</b>  |
| <b>Passiver i alt .....</b>                                                          |          | <b>11.284.098</b> | <b>11.480.822</b> |

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

|                           | <b>Registreret<br/>kapital<br/>mv.</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Foreslået<br/>udbytte<br/>indregnet<br/>under<br/>egenkapitalen</b> | <b>I alt</b> |
|---------------------------|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------|
|                           | <b>kr.</b>                             | <b>kr.</b>                   | <b>kr.</b>                                                             | <b>kr.</b>   |
| Egenkapital, primo .....  | 400.000                                | 6.579.580                    | 0                                                                      | 6.979.580    |
| Årets resultat .....      |                                        | 58.505                       |                                                                        | 58.505       |
| Egenkapital, ultimo ..... | 400.000                                | 6.638.085                    | 0                                                                      | 7.038.085    |

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

|                                          | 2016<br>kr.   | 2015<br>kr.   |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Renteindtægter, tilknyttede virksomheder | 11.984        | 27.418        |
| Øvrige finansielle indtægter             | 0             | 591           |
|                                          | <u>11.984</u> | <u>28.009</u> |

## 2. Skat af årets resultat

|                         | 2016<br>kr.   | 2015<br>kr.   |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Aktuel skat             | 53.081        | 50.149        |
| Ændring af udskudt skat | 3.600         | 3.600         |
|                         | <u>56.681</u> | <u>53.749</u> |

## 3. Materielle anlægsaktiver i alt

|                                     | Grunde og<br>bygninger<br>kr. |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| Anskaffelsessum primo               | <u>11.585.556</u>             |
| <b>Anskaffelsessum ultimo</b>       | <b><u>11.585.556</u></b>      |
| Afskrivning primo                   | 2.954.264                     |
| Årets afskrivning                   | 232.307                       |
| <b>Afskrivning ultimo</b>           | <b><u>-3.186.571</u></b>      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b> | <b><u>8.398.985</u></b>       |

## 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

|                             | 1/1 2016<br>Gæld i alt<br>kr. | 31/12 2016<br>Gæld i alt<br>kr. | Afdrag 2017<br>kr. | Restgæld<br>efter 5 år<br>kr. |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitut | 3.698.087                     | 3.473.367                       | 229.157            | 2.295.984                     |
|                             | <u>3.698.087</u>              | <u>3.473.367</u>                | <u>229.157</u>     | <u>2.295.984</u>              |

## 5. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sambeskatning

Selskabet indgår i en koncernsambeskatning med JGP Holding Fredericia ApS som administrationselskab, hvor selskabet hæfter for koncernens selskabsskatter m.v. i henhold til Selskabsskattelovens regler herom, samt for eventuel indeholdte kildeskatter på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gælden til realkreditinstituttet på kr. 3.473.367, er der givet pant i grunde og bygninger. Den regnskabsmæssige værdi af disse er pr. 31/12 2016 kr. 8.398.985.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der udstedt:

ejerpantebrev kr. 800.000 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 4.382.278.

Der er desuden udstedt ejerpantebreve på kr. 29.000 og kr. 41.000 med pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 704.847.