



Revisionscentret Haderslev
Godkendt Revisionsaktieselskab

Skipperhuset
Hansborggade 30
6100 Haderslev
T 7452 0152
F 7452 7454
E haderslev@revisor.dk
W www.revisor.dk

CVR nr. 13 97 62 95

FSR - danske revisorer

J.P. Platz Ejendomsselskabet ApS

Ellehammersvej 2
6100 Haderslev

Årsrapport for 2015/2016
22. regnskabsår

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 22/12 2016

Jens Peter Platz
dirigent

CVR-nr. 18 74 67 35

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Tinglev
Tønder*

Tal tal med os

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	3
Påtegninger:	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Årsregnskab:	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for perioden 1/10-2015 - 30/9-2016.....	10
Balance pr. 30/9-2016.....	11
Pantsætninger og sikkerheder, eventualaktiver og - forpligtelser.....	13
Noter.....	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.P. Platz Ejendomsselskabet ApS Ellehammersvej 2 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 18 74 67 35 Hjemstedskommune: Haderslev Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktivitet er at erhverve og udleje faste ejendomme
Antal beskæftigede	2 (2014/2015: 2)
Bestyrelse	Jens Erik Platz Jørgen Platz Agnes Jenny Platz (formand) Jens Peter Platz
Direktion	Jens Erik Platz Jørgen Platz
Revision	Revisionscentret Haderslev Godkendt Revisionsaktieselskab Hansborggade 30 6100 Haderslev

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016 for J.P. Platz Ejendomsselskabet ApS.

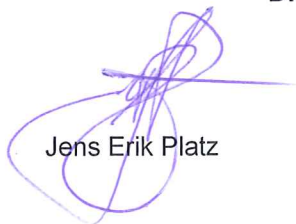
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 22. december 2016

Direktion




Jens Erik Platz



Jørgen Platz

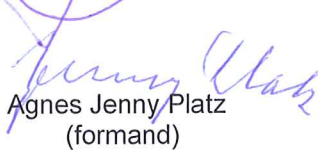
Bestyrelse



Jens Erik Platz



Jørgen Platz



Agnes Jenny Platz
(formand)



Jens Peter Platz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i J.P. Platz Ejendomsselskabet ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.P. Platz Ejendomsselskabet ApS for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30/9-2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/10-2015 - 30/9-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Haderslev, den 22. december 2016

Revisionscentret Haderslev

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 13 97 62 95



Kim Pedersen, HD
registreret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for 2015/2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i 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, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen henholdsvis balancedagens kurs, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

I resultatopgørelsen er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten - bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne "lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger".

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af årets forfaldne huslejeindtægter.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedr. investeringsejendomme omfatter omkostninger anvendt til ejendomme for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder lønninger og lønafhængige omkostninger, der er afholdt for at opnå årets nettoomsætning.

Finansielle indtægter og -omkostninger

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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser vedrørende selskabsskat.

Skat af årets resultat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i Acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0 kr.

Aktiver med en kostpris på under tkr. 13 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 eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under gældsforpligtelser.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

Resultatopgørelse for perioden 01.10.2015-30.09.2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1.280.502	1.403.912
1 Personalemkostninger	-276.236	-273.755
ORDINÆRT RESULTAT FØR AF- OG NEDSKRIVNINGER	1.004.267	1.130.157
2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-23.125	-23.125
ORDINÆRT RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER	981.142	1.107.032
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	13.879	1.317
Andre finansielle indtægter	19.782	76
Andre finansielle omkostninger	-728.599	-819.618
RESULTAT FØR SKAT	286.203	288.807
3 Skat af årets resultat	-58.365	21.723
ÅRETS RESULTAT	227.838	310.530

RESULTATDISPONERING

Det disponible beløb udgør:

Overført fra tidligere år	3.371.386	3.060.856
Årets resultat	227.838	310.530
Til disposition	3.599.224	3.371.386

som af ledelsen foreslås disponeret således:

Overført til næste år	3.599.224	3.371.386
Disponeret i alt	3.599.224	3.371.386

Balance pr. 30. september 2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
	20.940.000	20.940.000
	26.983	50.108
4 Materielle anlægsaktiver i alt	20.966.983	20.990.108
Finansielle anlægsaktiver		
	40.595	34.755
5 Finansielle anlægsaktiver i alt	40.595	34.755
Anlægsaktiver i alt	21.007.579	21.024.864
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
	127.035	131.575
	2.951.761	3.012.362
	101.320	110.351
Tilgodehavender i alt	3.180.116	3.254.288
Likvide beholdninger	11.850	3.956
Omsætningsaktiver i alt	3.191.966	3.258.244
AKTIVER I ALT	24.199.545	24.283.108

Balance pr. 30. september 2016

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
PASSIVER		
EGENKAPITAL		
Anpartskapital.....	850.000	850.000
Overført resultat.....	3.599.224	3.371.386
6 Egenkapital i alt.....	4.449.224	4.221.386
HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat.....	1.463.683	1.405.313
7 Hensatte forpligtelser i alt.....	1.463.683	1.405.313
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.580.599	4.123.828
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.580.599	4.123.828
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER		
Kortfristet del af langfristet gæld.....	521.677	788.330
Kreditinstitutter i øvrigt.....	903.947	910.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	241.315	160.631
Selskabsskat.....	110	198
Skyldig moms og afgifter.....	80.416	73.307
Øvrig gæld.....	12.871.507	12.501.310
Periodeafgrænsningsposter.....	87.067	98.573
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	14.706.039	14.532.581
Gældsforpligtelser i alt.....	18.286.638	18.656.409
PASSIVER I ALT.....	24.199.545	24.283.108

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser, eventualaktiver og -forpligtelser

Sikkerhedsstillelser:	<p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 2.678 (nom. restgæld tkr. 1.733, kursværdi ultimo tkr. 1.733) med pant i ejendommene Ellehammersvej 2 og 4, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 6.900 pr. 30. september 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.</p> <p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebrev tkr. 1.238 (nom. restgæld tkr. 924, kursværdi ultimo tkr. 937) med pant i ejendommen Niels Bohrs Vej 1, 6100 Haderslev. Bogført værdi udgør tkr. 1.950 pr. 30. september 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.</p> <p>Til sikkerhed for prioritetsgæld er tinglyst pantebreve tkr. 5.902 (nom. restgæld tkr. 1.432, kursværdi ultimo tkr. 1.433) med pant i ejendommen Nørrekobbel 5, 6400 Sønderborg. Bogført værdi udgør tkr. 12.090 pr. 30. september 2016. Herudover er driftsmidler i et vist omfang omfattet af pantet.</p> <p>Til sikkerhed for søsterselskabet, BP Trailer A/S's, mellemværende med pengeinstitut er der lyst ejerpantebrev nom. tkr. 3.000 med pant i ejendommen Nørrekobbel 5, 6400 Sønderborg. Pr. 30. september 2016 udgjorde maksimum tkr. 4.515, og der var en gæld på tkr. 2.515.</p>
Garantiforpligtelser:	Ingen
Kautionsforpligtelser:	Ingen
Leje- og leasingforpligtelser:	Ingen
Eventualaktiver og -forpligtelser:	Ingen

Noter

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.
1 Personalemkostninger		
Pensioner	-276.236	-273.755
Personalemkostninger i alt.....	<u>-276.236</u>	<u>-273.755</u>
2 Afskrivninger og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	-23.125	-23.125
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt....	<u>-23.125</u>	<u>-23.125</u>
3 Årets skatter		
Skat af årets resultat	0	-310
Udskudt skat af årets resultat.....	-58.370	-69.090
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats.....	0	91.106
Regulering af skat vedrørende tidligere år.....	5	17
Årets skatter i alt	<u>-58.365</u>	<u>21.723</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris, primo	18.972.439	245.255
Tilgang i årets løb.....	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris, ultimo.....	<u>18.972.439</u>	<u>245.255</u>
Opskrivninger, primo	1.967.561	0
Årets op- og nedskrivninger	0	0
Opskrivninger, ultimo	<u>1.967.561</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger, primo	0	-195.147
Årets afskrivninger	0	-23.125
Af- og nedskrivninger, ultimo.....	<u>0</u>	<u>-218.272</u>
Regnskabsmæssig værdi.....	<u>20.940.000</u>	<u>26.983</u>

Noter

Note	2015/2016 Kr.	2014/2015 Kr.	
5 Finansielle anlægsaktiver		Andre værdi- papirer	
Kostpris, primo		110.079	
Tilgang i årets løb		0	
Afgang i årets løb		0	
Kostpris, ultimo		<u>110.079</u>	
Kursregulering, primo		-75.324	
Årets kursregulering		5.840	
Kursregulering, ultimo		<u>-69.483</u>	
Regnskabsmæssig værdi		<u><u>40.595</u></u>	
6 Egenkapital			
	Primo	Årets bevægelser	Ultimo
Anpartskapital	850.000	0	850.000
Overført resultat	3.371.386	227.838	3.599.224
Egenkapital i alt	<u>4.221.386</u>	<u>227.838</u>	<u>4.449.224</u>
Anpartskapitalen består af anparter á 1.000 kr. eller multipla heraf.			
7 Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat, primo		1.405.313	1.427.329
Årets bevægelser		58.370	69.090
Regulering udskudt skat primo, ændret skattesats		0	-91.106
Hensættelser til udskudt skat, ultimo		<u>1.463.683</u>	<u>1.405.313</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.463.683</u>	<u>1.405.313</u>
8 Langfristede gældsforpligtelser			
Af selskabets samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 1.722 til betaling senere end 5 år fra balancetidspunktet.			