

# JP 10 ApS

Dronningensvej 18  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

26/06/2019

Margit Pohlmann  
Dirigent

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

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

**Årsregnskab**

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

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

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

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JP 10 ApS  
Dronningensvej 18  
5800 Nyborg

CVR-nr: 18776308  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
Englandsgade 25  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 30700228  
P-enhed: 1014142181

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for JP 10 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31- december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen indeholder.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 14/06/2019

## Direktion

Charlotte Pohlmann

## Bestyrelse

Johan Pohlmann

Charlotte Pohlmann

Niels Johan Pohlmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JP 10 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JP 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Uafhængighed

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.

## Ledelsens ansvar

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

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 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 væsentlig 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, 14/06/2019

Morten Schougård Sørensen , mne32129  
statsaut. revisor  
ERNST & YOUNG Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af udlejning og administration af faste ejendomme samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2018 udviser et overskud på 2.515 tkr. før skat og et overskud efter skat på 936 tkr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2018 henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018.

## Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende ejendomsresultat for regnskabsåret 2019.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodeseret grundlag

Nettoomsætning måles til dagsværien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, og ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Personlaeomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

### Afskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke, da selskabets ledelse ikke forventer, at de undergår nogen værdiforringelse. Det er ledelsens hensigt at opretholde værdien gennem almindelig løbende vedligeholdelse.

### Skat af årets resultat

Aktuel skat beregnes som 22% af den skattepligtige indkomst. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er tilmeldt acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagspris. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på



baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom. Anvendt afkastsats for boligejendomme er 4,8%.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Vedligeholdelseshensættelser og indestående hos GI**

Udvendig vedligeholdelsesforpligtelser i henhold til boligreguleringslovens § 18 b hensættes i balancen og indestående hos GI optages som aktiv.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

---000---

I talopstillinger sættes -tegn foran beløb, der udgør fradragposter.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>2.402.917</b>	<b>3.201.744</b>
Personaleomkostninger .....	1	-568.639	-738.197
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		600.000	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.434.278</b>	<b>2.463.547</b>
Andre finansielle indtægter .....		327.116	325.221
Øvrige finansielle omkostninger .....		-246.287	-316.057
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.515.107</b>	<b>2.472.711</b>
Skat af årets resultat .....		-1.579.292	-470.976
<b>Årets resultat .....</b>		<b>935.815</b>	<b>2.001.735</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		935.815	2.001.735
<b>I alt .....</b>		<b>935.815</b>	<b>2.001.735</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		73.500.000	72.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>73.500.000</b>	<b>72.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>73.500.000</b>	<b>72.900.000</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		32.410.117	32.349.272
Andre tilgodehavender .....		315.864	149.699
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>32.725.981</b>	<b>32.349.272</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>32.725.981</b>	<b>32.498.971</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>106.225.981</b>	<b>105.398.971</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....	3	200.000	200.000
Overført resultat .....		49.434.334	48.498.519
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>49.634.334</b>	<b>48.698.519</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		10.582.440	9.423.260
Andre hensatte forpligtelser .....		186.650	149.699
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>10.769.090</b>	<b>9.572.959</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		42.331.343	43.795.366
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.694.450	1.636.995
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>44.025.793</b>	<b>45.432.361</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.473.000	1.378.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		323.764	317.132
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.796.764</b>	<b>1.695.132</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>45.822.557</b>	<b>47.127.493</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>106.225.981</b>	<b>105.398.971</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2018 kr.	2017 kr.
Løn og gager	589.147	586.565
Pensionsbidrag	80.982	80.765
Andre omkostninger til social sikring	-101.490	70.867
	568.639	738.197

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

### Note 2

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et \*normaliseret\* driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav 4,8% for 2018 mod 4,8% for 2017.

### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 73.500.000 kr. pr. 31. december 2018. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 6,2 mio kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 7,7 mio. kr.

## 3. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen består af 200 anparter a 1.000 kr. som er opdelt i 100 A-anparter og 100 B-anparter.

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

##### Prioritetsgæld

Heraf forfalder 35.366 tkr. til betaling efter mere end 5 år.

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

##### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er tinglyst pantsikkerheder for indeksslån for 858 tkr. (tinglyst hovedstol) i forbindelse med bygningsforbedring af selskabets ejendomme. Indeksslånene er ikke indarbejdet i selskabets balance, da selskabet modtager 100 % ydelsesstøtte for disse lån og således ikke skal betale hverken afdrag, rente eller bidrag, ligesom sikkerhederne rykker for efterfølgende finansiering.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 43.983 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis værdi pr. 31. december 2018 udgør 66.727 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

#### 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2