

JP 10 ApS

Dronningensvej 18
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

31/05/2017

Margit Pohlmann
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
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JP 10 ApS
Dronningensvej 18
5800 Nyborg

CVR-nr: 18776308
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

REVISIONFIRMAET ERIK REINSBORG REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Mosegårdsvej 107
5000 Odense C
DK Danmark

CVR-nr: 25491742
P-enhed: 1007770533

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den, den 29/05/2017

Direktion

Johan Pohlmann

Bestyrelse

Johan Pohlmann

Charlotte Pohlmann

Niels Johan Pohlmann

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JP 10 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JP 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Nyborg, den, 29/05/2017

Erik Reinsborg
Registreret revisor FRS - danske revisorer
REVISIONFIRMAET ERIK REINSBORG REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 25491742

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 2016 udviser et resultat på 2.085 tkr. før skat og et resultat efter skat på 1.794 tkr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2016 henvises til efter-følgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2016.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende ejendomsresultat for regnskabsåret 2017.

Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme.

Selskabet har hidtil målt finansielle forpligtelser relateret til investeringsejendomme til dagsværdi. Efter ændringen af årsregnskabsloven måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Uden ændringen ville resultatet have været 90.300 kr. mindre. Egenkapitalen pr. 1. januar øges med 23.853 kr.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodeafgrænsning

Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

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 erhversejendomme er 7,5% og boligejendomme 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel vurdering.

Udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudt skat beregnes med 22%.

Vedligeholdelsehensættelser 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 vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi på balance-dagen. Gældsforpligtelser som kan indfries til kurs pari, måles maksimalt til denne værdi. Finanslån omregnes til balancedagens børskurs.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

I periodeafgrænsningsposter under passiverne indregnes modtagne betalinger vedrørende ind-tægter i de efterfølgende år og periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende år.

---000---

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

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		3.356.476	2.746.506
Personaleomkostninger	1	-723.165	-756.201
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-350.000	0
Resultat af ordinær primær drift		2.283.311	1.990.305
Øvrige finansielle omkostninger		-198.810	-2.332.137
Ordinært resultat før skat		2.084.501	-341.832
Skat af årets resultat		-290.576	115.454
Årets resultat		1.793.925	-226.378
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.793.925	-226.378
I alt		1.793.925	-226.378

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		72.900.000	73.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt		72.900.000	73.250.000
Anlægsaktiver i alt		72.900.000	73.250.000
Andre tilgodehavender		31.983.292	44.744.980
Tilgodehavender i alt		31.983.292	44.744.980
Likvide beholdninger		122.627	130.019
Omsætningsaktiver i alt		32.105.919	44.874.999
Aktiver i alt		105.005.919	118.124.999

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Overført resultat		46.496.784	44.679.006
Egenkapital i alt		46.696.784	44.879.006
Hensættelse til udskudt skat		9.474.300	9.685.280
Andre hensatte forpligtelser		113.565	119.957
Hensatte forpligtelser i alt		9.587.865	9.805.237
Gæld til realkreditinstitutter		45.196.166	33.198.628
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.601.691	1.555.261
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	46.797.857	34.753.889
Gæld til realkreditinstitutter		1.316.000	410.000
Gæld til banker		0	27.832.257
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		607.413	444.610
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.923.413	28.686.867
Gældsforpligtelser i alt		48.721.270	63.440.756
Passiver i alt		105.005.919	118.124.999

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016	2015
	kr.	kr.
Løn og gager	574.796	601.894
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	148.369	154.307
	723.165	756.201

2. Registreret kapital mv.

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

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld

Heraf forfalder 39.194 tkr. til betaling efter mere end 5 år.

4. 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 46.512 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis værdi pr. 31. december 2016 udgør 66.130 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har i gennemsnit været ansat : 2 (2015: 2)