

# **JP 10 ApS**

Dronningensvej 18  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**31/05/2018**

**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: 01/01/2017 - 31/12/2017

**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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 09/03/2018

## 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 2017 - 31. december 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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, 09/03/2018

Erik Reinsborg , mne15465  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
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 2017 udviser et resultat på 2.473 tkr. før skat og et resultat efter skat på 2.002 tkr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2017 henvises til efter-følgende resultatopgørelse og balance.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017.

## Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende ejendomsresultat for regnskabsåret 2018.

# 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.

## 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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%.

### Tekniske anlæg og driftsmateriel

Tekniske anlæg og driftsmateriel er værdiansat til anskaffelsespris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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



Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

I periodeafgrænsningsposter under passiverne indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter 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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>3.201.744</b>	<b>3.356.476</b>
Personaleomkostninger .....	1	-738.197	-723.165
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-350.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>2.463.547</b>	<b>2.283.311</b>
Andre finansielle indtægter .....		325.221	291.123
Øvrige finansielle omkostninger .....		-316.057	-489.933
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>2.472.711</b>	<b>2.084.501</b>
Skat af årets resultat .....		-470.976	-290.576
<b>Årets resultat .....</b>		<b>2.001.735</b>	<b>1.793.925</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		2.001.735	1.793.925
<b>I alt .....</b>		<b>2.001.735</b>	<b>1.793.925</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		72.900.000	72.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>72.900.000</b>	<b>72.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>72.900.000</b>	<b>72.900.000</b>
Andre tilgodehavender .....		32.349.272	31.983.292
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>32.349.272</b>	<b>31.983.292</b>
Likvide beholdninger .....		149.699	122.627
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>32.498.971</b>	<b>32.105.919</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>105.398.971</b>	<b>105.005.919</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....	2	200.000	200.000
Overført resultat .....		48.498.519	46.496.784
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>48.698.519</b>	<b>46.696.784</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		9.423.260	9.474.300
Andre hensatte forpligtelser .....		149.699	113.565
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>9.572.959</b>	<b>9.587.865</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		43.795.366	45.196.166
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		1.636.995	1.601.691
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>45.432.361</b>	<b>46.797.857</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.378.000	1.316.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		317.132	607.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.695.132</b>	<b>1.923.413</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>47.127.493</b>	<b>48.721.270</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>105.398.971</b>	<b>105.005.919</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2017 kr.	2016 kr.
Løn og gager	586.565	574.796
Pensionsbidrag	80.765	79.375
Andre omkostninger til social sikring	70.867	68.994
	<u>738.197</u>	<u>723.165</u>

## 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 37.135 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 45.173 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis værdi pr. 31. december 2017 udgør 66.127 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

## 5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Der har i gennemsnit været ansat: 2 (2016: 2)