

JP 10 ApS

Dronningensvej 18
5800 Nyborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

31/05/2016

Margit Pohlmann
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den, den 27/05/2016

Direktion

Johan Pohlmann

Bestyrelse

Johan Pohlmann

Charlotte Pohlmann

Niels Johan Pohlmann

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JP 10 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JP 10 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nyborg, den, 27/05/2016

Erik Reinsborg
Registreret revisor, FSR - 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 2015 udviser et undrekud på 342 tkr. før skat og et underskud efter skat på 227 tkr., der foreslås disponeret som anført i resultatopgørelsen.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 31. december 2015 henvises til efter-følgende resultatopgørelse og balance.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015.

Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende ejendomsresultat for regnskabsåret 2016.

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 valgt fra klasse C at afgive ledelsesberetning.

Skemapligt

Skemapligten i henhold til årsregnskabsloven er for resultatopgørelsen fraveget, idet den valgte opstilling giver et mere retvisende billede.

RESULTATOPGØRELSEN

Periodeafgrænsning

Indtægter og udgifter periodeafgrænses, så de omfatter regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Aktuel skat beregnes som 23,5% af den skattepligtige indkomst. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat samt regulering af udskudt skat.

Selskabet er tilmeldt acontoskatteordningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Dagsværdien fastlægges ved periodiske vurderinger og beregninger. Investeringsjendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsværdiberegning. Nettolejeindtægter - beregnet som mulige lejeindtægter inklusive tomgang og potentiale fratrukket estimerede driftsomkostninger - kapitaliseres med et fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme.

Værdiregulering ud over ejendommenes kostpris med fradrag af udskudt skat og regulering af tilhørende gældsforpligtelser til dagsværdi henlægges via resultatopgørelsen til overført resultat under egenkapitalen.

Der har i 2013 medvirket EKSTERN vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Selskabet har valgt at bruge den samme vurdering i 2014, selv om der er sket lejestigninger og ejendomsmarkedet er for opadgående.

Tilgodehavender

Er optaget til nominal 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%.

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. 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.

Lempelsesbestemmelser

Selskabets ledelse har valgt at anvende lempelsesbestemmelsen i årsregnskabsloven § 32.

---000---

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Bruttofortjeneste/Bruttotab		2.746.506	2.925.121
Personaleomkostninger	1	-756.201	-861.937
Resultat af ordinær primær drift		1.990.305	2.063.184
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			0
Øvrige finansielle omkostninger		-2.332.137	-1.682.081
Ordinært resultat før skat		-341.832	381.103
Skat af årets resultat		115.454	1.435
Årets resultat		-226.378	382.538
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-226.378	382.538
I alt		-226.378	382.538

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		73.250.000	73.250.000
Materielle anlægsaktiver i alt		73.250.000	73.250.000
Anlægsaktiver i alt		73.250.000	73.250.000
Andre tilgodehavender		44.744.980	49.659.766
Tilgodehavender i alt		44.744.980	49.659.766
Likvide beholdninger		130.019	135.255
Omsætningsaktiver i alt		44.874.999	49.795.021
Aktiver i alt		118.124.999	123.045.021

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.	2	200.000	200.000
Overført resultat		44.679.006	44.905.384
Egenkapital i alt	3	44.879.006	45.105.384
Hensættelse til udskudt skat		9.685.280	10.000.320
Andre hensatte forpligtelser		119.957	128.256
Hensatte forpligtelser i alt		9.805.237	10.128.576
Gæld til realkreditinstitutter		33.198.628	37.725.093
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.555.261	1.305.724
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	34.753.889	39.030.817
Gæld til realkreditinstitutter		410.000	615.000
Gæld til banker		27.832.257	27.761.768
Skyldig selskabsskat		65.586	126.245
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		379.024	277.231
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		28.686.867	28.780.244
Gældsforpligtelser i alt		63.440.756	67.811.061
Passiver i alt		118.124.999	123.045.021

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Løn og gager	601.894	712.509
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	154.307	149.428
	<u>756.201</u>	<u>861.937</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. Egenkapital i alt

	Selskabs -kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	200.000	44.905.384	45.105.384
Overført jf. resultatdisponering	0	-226.378	-226.378
Egenkapital ultimo	<u>200.000</u>	<u>44.679.006</u>	<u>44.879.006</u>

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Prioritetsgæld

Heraf forfalder 29.621 tkr. til betaling efter mere end 5 år.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Der er tinglyst pantesikkerheder 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 realkreditinstituter 33.609 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis værdi pr. 31. december 2015 udgør 66.480 tkr.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.