

Ejendomsselskabet JGC ApS

c/o Morten Lønsbo, Brodalvej 8, 4600 Køge

CVR-nr. 21 34 00 30

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2017.

Søren Lønsbo
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet JGC ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. februar 2017

Direktion

Søren Lønsbo

Morten Lønsbo

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet JGC ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JGC ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Køge, den 10. februar 2017

ADDERE REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Torben Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|---------------------------|--|
| Selskabet | <p>Ejendomsselskabet JGC ApS c/o Morten Lønsbo Brodalvej 8 4600 Køge</p> <p>Telefon: 23 32 84 41 E-mail: ejendomsselskabet.jgc.aps@gmail.com</p> <p>CVR-nr.: 21 34 00 30 Stiftet: 16. december 1998 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. oktober - 30. september 18. regnskabsår</p> |
| Direktion | <p>Søren Lønsbo Morten Lønsbo</p> |
| Revision | <p>ADDERE REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Galoche Alle 6 4600 Køge</p> |
| Bankforbindelse | <p>Danske Bank, Brogade 3, 4600 Køge</p> |
| Advokatforbindelse | <p>DreistStorgaard Advokater A/S, Bag Havern 32 - 50, 4600 Køge</p> |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 490.522 kr. mod 434.723 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 249.423 kr. mod 200.986 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015/16 faldet med 525.519 kr., nemlig fra 1.086.054 kr. til 560.535 kr.

Egne kapitalandele

Virksomhedens beholdning af egne anparter udgør 31,25 stk. a 1.000 kr., hvilket svarer til 25 % af virksomhedskapitalen.

I året 2014/15 erhvervet 31,25 stk. egne anparter a 1.000 kr. Købssummen udgør 1.583.807 kr. Anpartshaver ønskede at træde ud af ejerkredsen.

I årets løb er der afhændet 0 stk. egne anparter a 1.000 kr. Salgssummen udgør 0 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JGC ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendommer måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme 50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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 af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelenes nominelle værdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|---|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 490.522 | 434.723 |
| 1 Personaleomkostninger | 0 | -16.370 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -64.360 | -64.360 |
| Driftsresultat | 426.162 | 353.993 |
| Andre finansielle indtægter | 409 | 448 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -97.968 | -87.703 |
| Resultat før skat | 328.603 | 266.738 |
| Skat af årets resultat | -79.180 | -65.752 |
| Årets resultat | 249.423 | 200.986 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 249.423 | 200.986 |
| Disponeret i alt | 249.423 | 200.986 |

Balance 30. september

| Aktiver | | |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Investeringsejendomme | 4.426.417 | 4.490.777 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 4.426.417 | 4.490.777 |
| Anlægsaktiver i alt | 4.426.417 | 4.490.777 |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos lejere | 4.309 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 25.217 | 23.337 |
| Periodeafgrænsningsposter | 7.200 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | 36.726 | 23.337 |
| Likvide beholdninger | 560.535 | 1.086.054 |
| Omsætningsaktiver i alt | 597.261 | 1.109.391 |
| Aktiver i alt | 5.023.678 | 5.600.168 |

Balance 30. september

| Passiver | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
| Egenkapital | | |
| 2 Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 3 Overført resultat | 2.455.259 | 2.205.836 |
| Egenkapital i alt | <u>2.580.259</u> | <u>2.330.836</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 1.581.854 | 1.616.800 |
| 4 Kreditinstitutter i øvrigt | 365.917 | 538.254 |
| 4 Deposita | 92.500 | 91.430 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.040.271</u> | <u>2.246.484</u> |
| 4 Kortfristet del af langfristet gæld | 206.607 | 198.813 |
| Modtagne forudbetalinger fra lejere | 82.651 | 81.581 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 27.613 | 56.566 |
| Selskabsskat | 53.429 | 71.509 |
| Anden gæld | 32.848 | 614.379 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>403.148</u> | <u>1.022.848</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>2.443.419</u> | <u>3.269.332</u> |
| Passiver i alt | <u>5.023.678</u> | <u>5.600.168</u> |

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

| | 2015/16 | 2014/15 | | |
|--|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | | | |
| Lønninger og gager | 0 | 16.370 | | |
| | 0 | 16.370 | | |
| 2. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. oktober 2015 | 125.000 | 125.000 | | |
| | 125.000 | 125.000 | | |
| 3. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. oktober 2015 | 2.205.836 | 3.588.657 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | 249.423 | 200.986 | | |
| Tilbagekøb af egne anparter | 0 | -1.583.807 | | |
| | 2.455.259 | 2.205.836 | | |
| 4. Gældsforpligtelser | | | | |
| | Afdrag | Restgæld | Gæld i alt | Gæld i alt |
| | første år | efter 5 år | 30/9 2016 | 30/9 2015 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 34.270 | 1.434.221 | 1.616.124 | 1.650.000 |
| Kreditinstitutter i øvrigt | 172.337 | 0 | 538.254 | 703.867 |
| Deposita | 0 | 92.500 | 92.500 | 91.430 |
| | 206.607 | 1.526.721 | 2.246.878 | 2.445.297 |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.616 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.711 t.kr.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Morten Lønsbo (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet JGC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-953557864150

IP: 77.213.65.174

2017-03-04 19:50:58Z

NEM ID 

Søren Lønsbo

Direktør

På vegne af: Ejendomsselskabet JGC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-341680922945

IP: 193.88.205.67

2017-03-05 19:41:54Z

NEM ID 

Torben Schledermann Nielsen (CVR valideret)

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.50.114

2017-03-07 14:36:43Z

NEM ID 

Søren Lønsbo

Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet JGC ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-341680922945

IP: 193.88.205.67

2017-03-07 21:37:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: MIMJB-UEVU4-TU7TJ-F5Z1W-IPJ16-A8E4L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>