

J.O.P. Ejendomme A/S

Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 24 20 73 82

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 14/03 2016

Dirigent: Arne Linde Olsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Hoved- og nøgletal	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J.O.P. Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges 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 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 14. marts 2016

Direktion

Anne Mette Spelmann Jacobsen

Bestyrelse

Arne Linde Olsen

Henrik Knut Spelmann Jacobsen

Jørgen Kaj Kragh Lembke

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i J.O.P. Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.O.P. Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Ringsted, den 14. marts 2016

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Kurt Bülow
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	J.O.P. Ejendomme A/S Jacobsmindevej 21A 3050 Humlebæk
	CVR-nr.: 24 20 73 82
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Fredensborg
Bestyrelse	Arne Linde Olsen Henrik Knut Spelmann Jacobsen Jørgen Kaj Kragh Lembke
Direktion	Anne Mette Spelmann Jacobsen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	3.201	3.517	3.340	3.872	3.857
Bruttoresultat	1.578	1.269	1.527	1.595	1.997
Resultat af ordinær primær drift	625	342	563	562	1.048
Resultat før finansielle poster	625	685	563	562	1.048
Resultat af finansielle poster	-610	-326	-654	-484	-339
Årets resultat	9	12	-31	56	506
Balance					
Balancesum	36.824	36.234	36.756	35.605	34.477
Egenkapital	18.217	18.384	19.082	18.374	18.318
Nøgletal					
Bruttomargin	49,3%	36,1%	45,7%	41,2%	51,8%
Overskudsgrad	19,5%	19,5%	16,9%	14,5%	27,2%
Afkastningsgrad	1,7%	1,9%	1,6%	1,6%	3,1%
Soliditetsgrad	49,5%	50,7%	51,9%	51,6%	53,1%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervs- og beboelsejendomme, samt udførelse af konsulentarbejde og håndværksarbejder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 9.467, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 18.216.988.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2015 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 DKK
Nettoomsætning		3.200.879	3.517.101
Produktionsomkostninger		-1.622.698	-2.247.630
Bruttoresultat		1.578.181	1.269.471
Distributionsomkostninger		-15.280	-8.018
Administrationsomkostninger		-938.002	-918.977
Resultat af ordinær primær drift		624.899	342.476
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		624.899	342.476
Resultat før finansielle poster		624.899	342.476
Finansielle indtægter		1.142	31.669
Finansielle omkostninger		-610.671	-357.566
Resultat før skat		15.370	16.579
Skat af årets resultat	2	-5.903	-4.970
Årets resultat		9.467	11.609
		2015 kr.	2014 DKK
Foreslået udbytte		176.370	705.466
Overført overskud		-166.903	-693.857
		9.467	11.609

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	35.801.427	35.672.669
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		397.500	96.000
Materielle anlægsaktiver	4	<u>36.198.927</u>	<u>35.768.669</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>36.198.927</u>	<u>35.768.669</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		80.110	100.470
Andre tilgodehavender		972	46.514
Periodeafgrænsningsposter		32.058	20.794
Tilgodehavender		<u>113.140</u>	<u>167.778</u>
Likvide beholdninger		<u>512.198</u>	<u>297.439</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>625.338</u>	<u>465.217</u>
Aktiver i alt		<u>36.824.265</u>	<u>36.233.886</u>

Balance 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Passiver			
Selskabskapital		900.000	900.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		10.263.231	10.263.231
Overført resultat		7.053.757	7.220.663
Egenkapital	5	18.216.988	18.383.894
Hensættelse til udskudt skat		3.367.822	3.361.919
Hensatte forpligtelser i alt		3.367.822	3.361.919
Gæld til realkreditinstitutter		13.837.057	12.681.789
Langfristede gældsforpligtelser		13.837.057	12.681.789
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	252.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		230	26.250
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.190	0
Anden gæld		1.395.978	1.528.034
Kortfristede gældsforpligtelser		1.402.398	1.806.284
Gældsforpligtelser i alt		15.239.455	14.488.073
Passiver i alt		36.824.265	36.233.886
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	1		
Nærtstående parter og ejerforhold	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	DKK
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	1.194.683	1.278.517
Andre omkostninger til social sikring	7.427	7.436
Andre personaleomkostninger	28.101	11.827
	<u>1.230.211</u>	<u>1.297.780</u>
Lønninger, andre omkostninger til social sikring og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Produktionsomkostninger	610.000	630.000
Administrationsomkostninger	620.211	667.780
	<u>1.230.211</u>	<u>1.297.780</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	4.970
Årets udskudte skat	5.903	0
	<u>5.903</u>	<u>4.970</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	3.381	3.647
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	2.522	1.323
	<u>5.903</u>	<u>4.970</u>

Noter til årsrapporten

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringssejendomme
Kostpris 1. januar 2015	21.651.685
Tilgang i årets løb	128.758
Kostpris 31. december 2015	21.780.443
Værdireguleringer 1. januar 2015	14.020.984
Værdireguleringer 31. december 2015	14.020.984
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	35.801.427

Værdien af danske grunde og bygninger i følge offentlig vurdering 2015 udgør t.kr. 38.690.

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktorer ved værdiansættelsen udgør 6%.

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	153.827
Tilgang i årets løb	450.000
Afgang i årets løb	-120.000
Kostpris 31. december 2015	483.827
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015	57.827
Årets afskrivninger	52.500
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-24.000
Ned- og afskrivninger 31. december 2015	86.327
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	397.500

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver er omkostningsført under følgende poster:

Af- og nedskrivninger, administration

2015 kr.	2014 DKK
52.500	24.000
52.500	24.000

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	900.000	10.263.231	7.220.660	18.383.891
Årets resultat	0	0	9.467	9.467
Foreslået udbytte	0	0	-176.370	-176.370
Egenkapital 31. december 2015	900.000	10.263.231	7.053.757	18.216.988

6 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Anne Mette Spelmann Jacobsen, Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk er direktør og ejer 100% af kapitalen i moderselskabet JOP Holding A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JOP Holding A/S, Jacobsmindevej 21A, 3050 Humlebæk, ejer 100% af aktierne og stemmerne.

7 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 12.934, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 35.673.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 25 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 25 til sikkerhed for gæld i ejendommen.

Selskabet har udstedt skadesløsbrev for i alt t.kr. 112 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret skadesløsbrev for t.kr. 112 til sikkerhed for gæld til Helsingør Kommune.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.O.P. Ejendomme A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i DKK

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, herunder afskrivninger og gager, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger reklame- og annoncering.

Anvendt regnskabspraksis

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster på gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på armslængde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2015 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	10 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle 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.

Gældsforpligtelser

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevne.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Bruttomargin

Bruttoresultat x 100 / Nettoomsætning

Overskudsgrad

Resultat før finansielle poster x 100 / Nettoomsætning

Afkastningsgrad

Resultat før finansielle poster x 100 / Gennemsnitlige aktiver

Soliditetsgrad

Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo