

# **Junker - projektudvikling A/S**

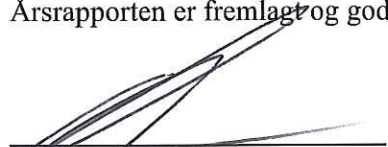
**Christian IX's Gade 2, 2., 1111 København K**

**CVR-nr. 28 15 71 69**

**Årsrapport**

**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016.



---

**Steen Raagaard Andersen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
 <b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Junker - projektudvikling A/S.

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

Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 9. juni 2016

### **Direktion**

Jørgen Junker Petersen

### **Bestyrelse**

  
Steen Raagaard Andersen  
Formand

  
Hans Junker Petersen

  
Jørgen Junker Petersen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i Junker - projektudvikling A/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for Junker - projektudvikling A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 9. juni 2016

**Grant Thornton**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

  
Claus Koskelin  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Junker - projektudvikling A/S Christian IX's Gade 2, 2. 1111 København K
	CVR-nr.: 28 15 71 69
	Stiftet: 15. november 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Steen Raagaard Andersen, Formand Hans Junker Petersen Jørgen Junker Petersen
<b>Direktion</b>	Jørgen Junker Petersen
<b>Revisor</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Associeret virksomhed</b>	J P F Ejendomme ApS, København

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Junker - projektudvikling A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 tilbageførslers 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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Resultatopgørelsen

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter og driftsomkostninger**

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### **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.

#### **Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill. Resultaterne indregnes under posten "Resultat af projektbeholdning".

#### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### Balancen

#### **Omsætningsaktiver**

##### **Projektbeholdning**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel 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.

##### **Egenkapital - udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

##### **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 fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % 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.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Nettoomsætning	330.001	96
Andre driftsindtægter	-185.000	245
Omkostninger til råvarer og hjælpemidler	0	-38
Andre eksterne omkostninger	-248.181	-331
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	461.281	670
3 Personaleomkostninger	-49.819	-101
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>308.282</b>	<b>541</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	148.250	125
Andre finansielle indtægter	5	0
Andre finansielle omkostninger	-129.725	-61
<b>Resultat før skat</b>	<b>326.812</b>	<b>605</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>326.812</b>	<b>605</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.131.479	0
Overføres til overført resultat	0	605
Disponeret fra overført resultat	-804.667	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>326.812</b>	<b>605</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Omsætningsaktiver</b>			
4	Projektbeholdning	2.199.851	1.984
	Varebeholdninger i alt	2.199.851	1.984
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	75.000	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	10.658.189	10.360
	Andre tilgodehavender	61.890	36
	Periodeafgrænsningsposter	0	30
	Tilgodehavender i alt	10.795.079	10.426
	Likvide beholdninger	0	22
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>12.994.930</b>	<b>12.432</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.994.930</b>	<b>12.432</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>			
5	Virksomhedskapital	550.000	550
7	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.149.851	1.018
8	Overført resultat	2.183.382	2.988
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>4.883.233</b>	<b>4.556</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	1.812.794	1.606
	Anden gæld	6.298.903	6.270
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.111.697	7.876
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.111.697</b>	<b>7.876</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>12.994.930</b>	<b>12.432</b>

## Noter

---

### 1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har, i lighed med tidligere år, bestået i at drive virksomhed inden for projektudvikling, entreprenørvirksomhed og handel med fast ejendom, primært i det storkøbenhavnske område.

### 2. Likviditet

Selskabet har ultimo året en gæld til pengeinstitutter på t.kr. 1.812. Selskabets aktivitet er uændret i starten af 2016 og det forventes at selskabets likviditet forbedres gennem almindelig drift.

	2015 kr.	2014 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>3. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	48.000	101
Andre omkostninger til social sikring	1.819	0
	<u>49.819</u>	<u>101</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>

### 4. Projektbeholdning

Projektbeholdninger består af kapitalandele i de associerede selskaber J P F Ejendomme ApS beliggende i København. Selskabets ejerandele udgør henholdsvis 40 %.

**Noter**

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	550.000	550
	<b>550.000</b>	<b>550</b>
<p>Aktiekapitalen består af 550 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p> <p>Der har indenfor de seneste 5 år været følgende bevægelser på virksomhedskapitalen:</p> <p>2011: Kapitalforhøjelse ved kontant indskud, kr. 50.000</p>		
<b>6. Overkurs ved emission</b>		
Overkurs ved emission 1. januar 2015	0	2.575
Årets overkurs ved emission	0	-2.575
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>7. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	1.018.372	1.018
Resultatandel	1.131.479	0
	<b>2.149.851</b>	<b>1.018</b>
<b>8. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	2.988.049	370
Årets overførte overskud eller underskud	-804.667	43
Overkurs ved emission tidligere år	0	2.575
	<b>2.183.382</b>	<b>2.988</b>