

# **J.P. Ejendomme ApS**

Nyholms Alle 29  
2610 Rødovre  
CVR nr. 28 50 26 80

Ekstern årsrapport for 2017  
(13. regnskabsår)

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den     /     2018

dirigent

## Selskabsoplysninger

Telefon: 36 70 07 12

CVR-nr.: 28502680

Hjemsted: Rødovre

Stiftet: 4. marts 2005

Regnskabsår: 2017

### **Direktion**

Per Ekdahl Welcher

### **Revision**

MA Revision, statsautoriserede revisorer

Ragnagade 7, 2100 København Ø

CVR-nr. 25 19 56 71

JL/JJL  
A1530117

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

### **Årsregnskab 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10
Noter .....	12

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2017 for J.P. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 18. juni 2018

I direktionen:

Per Ekdahl Welcher

Generalforsamlingen har truffet beslutning om at årsregnskabet for det kommende år, ikke skal revideres.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejerne i J.P. Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.P. Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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 for 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det 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 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henviser vi til oplysningerne i note 1 om usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme. Ledelsen har ved regnskabsårets afslutning vurderet, at den indregnede værdi af ejendommen svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Uden at modificere vores konklusion gør vi endvidere opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at de planlagte aktiviteter i 2018 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter. Derfor er årsregnskabet i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

### **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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

København, den 18. juni 2018  
MA Revision, statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 25 19 56 71

Michael Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE32120

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning.

### **Usædvanlige forhold**

Der er ingen usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Vedrørende usikkerhed ved indregning og måling henvises til årsregnskabs note 1, hvori usikkerhed vedrørende indregning og måling af selskabets ejendom beskrives.

### **Driftsrisici og finansielle risici**

Der er ingen væsentlige risici og usikkerhedsfaktorer, ud over de normale for selskabets branche.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. -537.011.

Egenkapitalen udgør kr. -24.269.

Årets resultat anses ikke som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsregnskabet for J.P. Ejendomme ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg for virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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.

Som målevaluta benyttes DKK. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **RESULTATOPGØRELSE**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter de omkostninger, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

#### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Se under aktiver for en beskrivelse af afskrivning på de enkelte aktiver og deres restværdier.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### **Skat af årets resultat**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **BALANCE**

#### **Investeringsjendomme**

Ejendomme måles til dagsværdi, og værdireguleringer indgår i resultatopgørelsen under elementet "Dagsværdiregulering af investeringsjendomme". Opgørelsen af dagsværdien foretages af ledelsen. Ejendommene måles individuelt på baggrund af en afkastbaseret dagsværdi.

Princippet i måling til dagsværdi indebærer, at den enkelte ejendoms forventede nettoindtægt (mulige lejeindtægter fratrukket de til ejendommen knyttede driftsomkostninger) for det kommende år kapitaliseres med et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Afkastkravet til de enkelte ejendomme fremgår af noten til ejendommene.

#### **Andre tilgodehavender**

Øvrige tilgodehavender der beholdes til udløb, måles til amortiseret kostpris, som normalt svarer til nominel værdi.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

#### **Egenkapital**

Virksomhedens egenkapital er et udtryk for nettoaktiver. Egenkapitalen er således aktiverne, fratrukket hensættelser og gældsforpligtelser.

#### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden. Udskudt skat indregnes altid til netto-realizationsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til amortiseret kostpris.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser der omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 2017

	Note		2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>		383.495	429.801
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		<u>-580.000</u>	<u>110.000</u>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....</b>		-196.505	539.801
Andre finansielle indtægter .....		0	4.034
Øvrige finansielle omkostninger .....		<u>-193.766</u>	<u>-203.914</u>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>		-390.271	339.921
Skat af årets resultat .....	3	<u>-146.740</u>	<u>-74.866</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<u><u>-537.011</u></u>	<u><u>265.055</u></u>
 RESULTATDISPONERING:			
Overført resultat .....		-537.011	265.055
Udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultatdisponering i alt .....</b>		<u><u>-537.011</u></u>	<u><u>265.055</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

<b>AKTIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>
Grunde og bygninger .....	<u>4.370.000</u>	<u>4.950.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<u>4.370.000</u>	<u>4.950.000</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<u>4.370.000</u>	<u>4.950.000</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser .....	103.550	0
Andre tilgodehavender .....	<u>0</u>	<u>110.890</u>
<b>Tilgodehavender .....</b>	<u>103.550</u>	<u>110.890</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>241</u>	<u>43.161</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<u>103.791</u>	<u>154.051</u>
<b>AKTIVER .....</b>	<u><u>4.473.791</u></u>	<u><u>5.104.051</u></u>

## Balance pr. 31. december 2017

	<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>31/12-16</b>
Anpartskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-149.269	387.742
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>4</b>	<u>-24.269</u>	<u>512.742</u>
Udskudt skat .....		<u>364.056</u>	<u>217.316</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>		<u>364.056</u>	<u>217.316</u>
Prioritetsgæld .....	5	2.336.935	2.545.380
Pengeinstitutter .....	5	<u>1.412.096</u>	<u>1.437.588</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>3.749.031</u>	<u>3.982.968</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser .....	5	231.000	226.000
Anden gæld .....		<u>153.973</u>	<u>165.025</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>		<u>384.973</u>	<u>391.025</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>		<u>4.134.004</u>	<u>4.373.993</u>
<b>PASSIVER .....</b>		<u><u>4.473.791</u></u>	<u><u>5.104.051</u></u>
Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger.....	1		
Usikkerhed vedrørende måling og kapitalberedskab .....	2		
Eventualforpligtelser .....	Ingen		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser .....	6		

## Noter

### 1 Væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser. Det uforudsigelige finans- og ejendomsmarked medfører, at der fortsat er større end normal usikkerhed knyttet til værdiansættelse af aktiver.

Vurderingen af ejendommens dagsværdi er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

Det i årsrapporten anvendte afkastkrav på 8,75% ligger til grund for fastsættelse af ejendommens dagsværdi som pr. 31/12 2017 andrager kr. 4.370.000. Dagsværdien fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype m.v.

Konsekvenserne på ejendommens værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illustreret i nedenstående skema.

	Værdi af ejendomme t.kr.	Egenkapital t.kr.
<b>Afkastkrav</b>		
8,50%	4.275	(98)
8,75%	4.370	(24)
9,00%	4.560	124

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger og forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommen er et udtryk for det gældende markedsniveau.

Der har ikke været eksterne eksperter involveret ved måling af ejendommen.

### 2 Usikkerhed vedrørende måling og kapitalberedskab

Årsrapporten er aflagt under forudsætning om fortsat drift, idet det er ledelsens vurdering, at de planlagte aktiviteter i 2018 vil kunne gennemføres indenfor selskabets nuværende kreditfaciliteter samt, at selskabets kreditfaciliteter forventes opretholdt i hele 2018.

## Noter

<b>3 Skat af årets resultat</b>	<b>2016</b>	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	0
Årets regulering af udskudt skat .....	<u>146.740</u>	<u>74.866</u>
Skat af årets resultat i alt .....	<u><u>146.740</u></u>	<u><u>74.866</u></u>

<b>4 Egenkapital</b>	<b>1/1-17</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til årets resultatford.</b>	<b>31/12-17</b>
Anpartskapital .....	125.000	-	-	125.000
Overført resultat .....	387.742	-	-537.011	-149.269
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
I alt .....	<u><u>512.742</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>-537.011</u></u>	<u><u>-24.269</u></u>

<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>31/12-17 Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Prioritetsgæld .....	2.543.935	207.000	2.336.935	1.498.935
Pengeinstitutter .....	<u>1.436.096</u>	<u>24.000</u>	<u>1.412.096</u>	<u>1.306.096</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt .....	<u><u>3.980.031</u></u>	<u><u>231.000</u></u>	<u><u>3.749.031</u></u>	<u><u>2.805.031</u></u>

## **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gældsforpligtelser overfor realkreditinstitutter og pengeinstitut er der pant for kr. 3.980.031 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 4.370.000.