

# ÅRSRAPPORT 01.01 - 31.12.2017

## **JPØ Ejendomme ApS**

Buelundvej 1  
7330 Brande

CVR nr. 29833761

(11. regnskabsår)

### **Indsender:**

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Storegade 5  
7330 Brande

### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 12. juni 2018

### **Dirigent**

John Hansen

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017	11
Balance pr. 31. december 2017	12
Noter	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JPØ Ejendomme ApS  
Buelundvej 1  
7330 Brande

CVR-nr.: 29833761  
Stiftelsesdato: 1. januar 2007  
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

John Hansen

### Revisor

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Storegade 5  
7330 Brande

### Bankforbindelse

Handelsbanken  
Storegade 36  
7330 Brande

## **Ledespåtegning**

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Blåhøj, den 11. juni 2018

**Direktion:**

John Hansen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejerne i JPØ Ejendomme ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JPØ Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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 vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## 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 væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved gennemgangen 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.

Brande, den 11. juni 2018

Revisionsfirmaet Peder Holt  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 21872741

Mette Degn  
Registreret revisor  
mne27751

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

### **Usædvanlige forhold**

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

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

Selskabet fik i 2017 et overskud før skat på kr. 383.865.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser efter balancedagen**

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

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

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

## Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

## Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder drift af udlejningsejendom.

## Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.



# Anvendt regnskabspraksis

## Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto skat. Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Selskabet indgår i sambeskatningsforhold. Moderselskabet er administrationsselskab i sambeskatningsforholdet.

## Balancen

### Aktiver

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	15-40 år	683.612
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

#### Passiver

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Valutaforhold**

Alle transaktioner er i danske kroner.

## Resultatopgørelse 1. januar 2017 - 31. december 2017

Note	2017	2016
Bruttofortjeneste	678.894	624.537
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-183.779</u>	<u>-147.756</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b><u>495.115</u></b>	<b><u>476.781</u></b>
Andre finansielle indtægter	34.273	22.608
Andre finansielle omkostninger	<u>-145.523</u>	<u>-117.400</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b><u>383.865</u></b>	<b><u>381.989</u></b>
Skat af årets resultat	<u>-84.450</u>	<u>-84.037</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>299.415</u></b>	<b><u>297.952</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	<u>299.415</u>	<u>297.952</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>299.415</u></b>	<b><u>297.952</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
Grunde og bygninger	6.623.188	5.139.260
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6.332	10.131
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.629.520</u></b>	<b><u>5.149.391</u></b>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <b><u>6.629.520</u></b>	 <b><u>5.149.391</u></b>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.632	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	233.393	296.294
Andre tilgodehavender	26.326	43.896
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>267.351</u></b>	<b><u>340.190</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		
Likvide beholdninger	417.671	668.047
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>417.671</u></b>	<b><u>668.047</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <b><u>685.022</u></b>	 <b><u>1.008.237</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>7.314.542</u></b>	 <b><u>6.157.628</u></b>

## Balance pr. 31. december 2017

Note	2017	2016
<b>PASSIVER</b>		
<b>1. EGENKAPITAL</b>		
2. Anpartskapital	125.000	125.000
Overført overskud	1.687.184	1.387.770
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.812.184</b>	<b>1.512.770</b>
 <b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	180.872	175.263
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>180.872</b>	<b>175.263</b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>3. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	2.142.207	2.328.934
Gæld til pengeinstitutter	1.844.843	995.562
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.987.050</b>	<b>3.324.496</b>
 <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	186.000	186.000
Gæld til pengeinstitutter	73.000	40.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	3.900	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.912	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	527.235	437.449
Selskabsskat	78.841	74.752
Anden gæld	445.548	406.898
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.334.436</b>	<b>1.145.099</b>
 <b>Gældsforpligtelser i alt</b>	 <b>5.321.486</b>	 <b>4.469.595</b>
 <b>PASSIVER I ALT</b>	 <b>7.314.542</b>	 <b>6.157.628</b>
 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5. Eventualforpligtelser		

## Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
<b>1. EGENKAPITAL</b>			
Saldo, primo	125.000	1.387.769	1.512.769
Overført jfr. resultatdisponeringen	0	299.415	299.415
<b>Bogført værdi, ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.687.184</b>	<b>1.812.184</b>

### 2. Anpartskapital

Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen de seneste 5 år.

2017

2016

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Gæld der forfalder til betaling efter 5 år:

Gæld til realkreditinstitutter	1.397.000	1.584.346
Gæld til pengeinstitutter	1.535.000	0

### 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter kr. 2.328.207, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 3.568.137.

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken, Brande er stillet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i ejendommen Buelundvej 1, Brande på kr. 900.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 3.568.137.

Ejerpantebrev i ejendommen Birkehegnet 4, Brande på kr. 284.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 349.052.

Ejerpantebrev i ejendommen Nygade 28, Brande på kr. 287.200, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 354.130.

Ejerpantebrev i ejendommen Dalgasvej 13, Brande på kr. 520.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 767.019.

Ejerpantebrev i ejendommen Sdr. Ommevej 71, Brande på kr. 700.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør i alt kr. 1.077.784.

### 5. Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Handelsbanken for søsterselskabet Blåhøj EI A/S's gæld til Handelsbanken, som pr. 31.12.2017 udgør kr. 0.