

**JPC Ejendomme ApS**

**CVR-nr. 30599241**

**Adelgade 90**

**5400 Bogense**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jacob Poul Christoffersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JPC Ejendomme ApS  
Adelgade 90  
5400 Bogense

CVR-nr.: 30599241  
Hjemsted: Nordfyns  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Direktion**

Jacob Poul Christoffersen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for JPC Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogense, den 11.05.2016

## **Direktion**

Jacob Poul Christoffersen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JPC Ejendomme ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JPC Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 – dansk 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 11.05.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henning Jensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet af selskabets regnskabsår blev et overskud på 145.408 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet har modtaget skattefri tilskud fra moder- og søsterselskab i december 2015 på 688 t.kr.

### **Begivenheder efter balancedagen**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter årets fakturerede salg. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskab og alle danske søstervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger og andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudt 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 fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>846.191</b>	<b>714</b>
Af- og nedskrivninger		(126.728)	(127)
<b>Driftsresultat</b>		<b>719.463</b>	<b>587</b>
Andre finansielle indtægter	1	3.052	9
Andre finansielle omkostninger	2	(529.191)	(503)
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>193.324</b>	<b>93</b>
Skat af ordinært resultat		(47.916)	71
<b>Årets resultat</b>		<b>145.408</b>	<b>164</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		145.408	164
		<b>145.408</b>	<b>164</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		12.569.194	12.697
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>12.569.194</u>	<u>12.697</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>12.569.194</u>	<u>12.697</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		115.547	55
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.600	203
Udskudt skat	4	195.138	187
Andre tilgodehavender		238.094	281
<b>Tilgodehavender</b>		<u>550.379</u>	<u>726</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>550.379</u>	<u>726</u>
<b>Aktiver</b>		<u>13.119.573</u>	<u>13.423</u>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	5	125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>723.610</u>	<u>(110)</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>848.610</u></b>	<b><u>15</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.787.934	7.292
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>1.359.286</u>	<u>1.336</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.147.220</u></b>	<b><u>8.628</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		504.182	498
Bankgæld		2.099.797	2.113
Gæld til tilknyttede virksomheder		253.153	823
Skyldig selskabsskat		56.494	68
Anden gæld		1.209.617	1.278
Periodeafgrænsningsposter		<u>500</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.123.743</u></b>	<b><u>4.780</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>12.270.963</u></b>	<b><u>13.408</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>13.119.573</u></b>	<b><u>13.423</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Ejerforhold	8		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	(109.735)	15.265
Øvrige egenkapitalposter	0	687.937	687.937
Årets resultat	0	145.408	145.408
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>723.610</b>	<b>848.610</b>

Øvrige egenkapitalposter består af modtaget skattefri tilskud fra moder- og søsterselskab.

## Noter

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.052	9	
	<u>3.052</u>	<u>9</u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	22.653	16	
Renteomkostninger i øvrigt	506.538	487	
	<u>529.191</u>	<u>503</u>	
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>	
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>			
Kostpris primo		13.466.138	
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>13.466.138</u>	
Af- og nedskrivninger primo		(770.216)	
Årets afskrivninger		(126.728)	
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(896.944)</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>12.569.194</u>	
	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>	
<b>4. Udskudt skat</b>			
Materielle anlægsaktiver	(45.980)	(36)	
Tilgodehavender	233.282	215	
Hensatte forpligtelser	7.836	8	
	<u>195.138</u>	<u>187</u>	
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>			
Anparter	125	1.000,00	125.000
	<u>125</u>		<u>125.000</u>

## Noter

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i dansk sambeskatning med JPC ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabslovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom udgør 11.842.281 kr.

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebrev nom. 3.600.000 kr. med sikkerhed i selskabets ejendom.

### 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende anpartshaver med mere end 5% af anparternes stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JPC ApS, Adelgade 90, 5400 Bogense