



**RR REVISION**  
**BENNY JAKOBSEN**

**JCPK-Invest ApS**

**Christiansgade 12**

**9800 Hjørring**

**CVR nr. 31 17 02 81**

**Årsrapport**  
**1/7 2017 – 30/6 2018**  
**(10. regnskabsår)**

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/11 2018



**Jesper Carlsson**  
**dirigent**

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledelsespåtegning.....</b>	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....</b>	<b>4</b>
<b>Selskabsoplysninger .....</b>	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning .....</b>	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis.....</b>	<b>7</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni.....</b>	<b>10</b>
<b>Balance 30. juni.....</b>	<b>11</b>
<b>Noter til årsrapporten .....</b>	<b>13</b>



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2017/18 for JCPK-Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 29/11 2018

Direktion:



**Jesper Carlsson**



**Poul Kjeldsen**



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i JCPK-Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCPK-Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 revisorer's 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.

Hjørring, den 29 / 11 2018

**RR REVISION**

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

mnc5783

**Benny Jakobsen**

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet:**

JCPK-Invest ApS  
Christiansgade 12  
9800 Hjørring

CVR nr.: 31 17 02 81

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

**Hjemsted:**

Hjørring Kommune

**Direktion:**

Jesper Carlsson  
Poul Kjeldsen



## Ledelsesberetning

---

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel med og investering i fast ejendom og værdipapirer samt anden dermed i forbindelse stående virksomhed.

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

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

### **Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning**

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

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



# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Generelt**

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

## **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 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Anvendte undtagelsesbestemmelser**

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

## **Resultatopgørelse**

### **Bruttoresultat**

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### **Skat**

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

##### Afskrivninger

Bygninger afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 5.445.805) .....	25-30 år
Installationer og forbedringer .....	15-20 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

##### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

#### Gæld

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af 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 denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2017/18	2016/17
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>472.848</b>	<b>491.587</b>
Afskrivninger.....		(52.157)	(46.386)
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>420.691</b>	<b>445.201</b>
Finansielle omkostninger .....	1	(170.602)	(191.437)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>250.089</b>	<b>253.764</b>
Årets skat.....	2	(71.542)	(59.409)
<b>Årets resultat</b> .....		<b>178.547</b>	<b>194.355</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Udbytte .....		0	0
Overført til næste år.....		178.547	194.355
<b>I alt</b> .....		<b>178.547</b>	<b>194.355</b>



## Balance 30. juni

	Note	2018	2017
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger.....		6.568.507	6.558.164
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>6.568.507</b>	<b>6.558.164</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>6.568.507</b>	<b>6.558.164</b>
Andre tilgodehavender .....		0	14.913
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>		<b>0</b>	<b>14.913</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>0</b>	<b>14.913</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.568.507</b>	<b>6.573.077</b>



## Balance 30. juni

	Note	2018	2017
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital .....		125.000	125.000
Overført resultat .....		866.495	687.948
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		0	0
<b>Egenkapital i alt.....</b>	<b>3</b>	<b>991.495</b>	<b>812.948</b>
Udskudt skat .....		46.700	35.600
<b>Hensættelser i alt .....</b>		<b>46.700</b>	<b>35.600</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b>3.436.983</b>	<b>3.780.566</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		325.600	325.600
Kreditinstitutter .....		1.468.713	1.314.809
Forudbetalt husleje .....		30.000	30.000
Mellemregning til associerede selskaber.....		116.866	112.299
Anden kortfristet gæld .....		152.150	161.255
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>2.093.329</b>	<b>1.943.963</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt.....</b>		<b>5.530.312</b>	<b>5.724.529</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>6.568.507</b>	<b>6.573.077</b>
Eventualforpligtelser .....	5		
Sikkerhedsstillelser.....	6		
Antal beskæftigede .....	7		



## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Renter pengeinstitut.....		85.793	88.728	
	Renter/gebyrer ej skattemæssigt fradrag .....		1.626	140	
	Renter mellemregninger .....		4.888	4.764	
	Fradrag låneomkostninger .....		2.764	689	
	Låneomkostninger .....		1.500	0	
	Prioritetsrenter .....		74.031	97.116	
			<b>170.602</b>	<b>191.437</b>	
<b>2</b>	<b>Årets skat</b>		<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	
	Årets aktuelle skat.....		58.388	57.288	
	Regulering udskudt skat .....		11.100	1.300	
	Skat tidligere år.....		2.054	821	
			<b>71.542</b>	<b>59.409</b>	
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>	
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>		
	Saldo primo.....	125.000	687.948	812.948	
	Forslag til årets resultatdisponering.....	0	178.547	178.547	
	<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>125.000</b>	<b>866.495</b>	<b>991.495</b>	
	Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.				
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>Restgæld 30.06.2018</b>	<b>Afdrag næste år</b>	<b>Restgæld efter 1 år</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
	Anden gæld.....	50.388	0	50.388	0
	Realkreditinstitut.....	3.264.888	175.600	3.089.288	2.386.888
	Kreditinstitut.....	447.307	150.000	297.307	0
		<b>3.762.583</b>	<b>325.600</b>	<b>3.436.983</b>	<b>2.386.888</b>



## Noter til årsrapporten

---

### 5 Eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i selskabet påhvilende udskudte skat udgør kr. 46.700.

### 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.439.246, er der givet pant i selskabets udlejningsejendomme (bogført værdi pr. 30. juni 2017 udgør kr. 6.568.507).

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret følgende:

Kr. 1.000.000 i ejendommene Ingemannsvej 14, 9800 Hjørring, Stokbrogade 4, 9800 Hjørring, Jørgen Fibigersgade 21B, 9850 Hirtshals.

Kr. 300.000 i ejendommen Stokbrogade 4, 9800 Hjørring

Kr. 1.400.000 i ejendommen Nørrebro 5, 9800 Hjørring (bogført værdi pr. 30. juni 2017 kr. 5.493.059).

7	Antal beskæftigede	2017/18	2016/17
	Gennemsnitlig antal beskæftigede.....	1	1