



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

JCPK-Invest ApS

Christiansgade 12

9800 Hjørring

CVR nr. 31 17 02 81

Årsrapport
1/7 2015 – 30/6 2016
(8. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2016


Jesper Carlsson
direktør

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Hoved- og nøgletal	10
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 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.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Hjørring, den 30/11 2016

Direktion:


Jesper Carlsson


Poul Kjeldsen



Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i JCPK-Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JCPK-Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30/11 2016

RR REVISION
BENNY JAKØBSEN
CVR NR. 73 95 34 13

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

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Betydningsfulde hændelser som er indtruffet 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 posterings 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. 4.878.000)	25-50 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 %.



Hoved- og nøgletal

	<u>15/16</u>	<u>14/15</u>	<u>13/14</u>	<u>12/13</u>	<u>11/12</u>
	(t.kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)	(t.kr.)
RESULTATOPGØRELSE					
Bruttoresultat.....	455	480	434	378	418
Resultat før finansielle poster.....	398	432	417	378	418
Resultat før skat.....	179	167	133	84	105
Årets resultat	127	142	75	61	79
BALANCE					
Anlægsaktiver	6.601	6.653	6.572	6.526	6.359
Omsætningsaktiver.....	1	12	0	5	88
Egenkapital.....	619	492	350	275	214
Hensættelser	34	47	47	0	0
Langfristet gæld	4.146	4.409	4.644	4.813	4.742
Kortfristet gæld	1.802	1.717	1.532	1.443	1.491
Balancesum	6.601	6.665	6.572	6.531	6.447
NØGLETAL					
Afkastningsgrad	4,4	4,8	4,7	4,0	4,6
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad.....	9,4	7,4	5,3	4,2	3,3
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital.....	20,5	28,8	21,4	22,3	36,9
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
Bruttoresultat		454.563	480.492
Afskrivninger.....		(53.512)	(48.806)
Andre driftsudgifter.....		(3.359)	0
Resultat før finansielle poster		397.692	431.686
Finansielle omkostninger.....		(218.682)	(264.713)
Resultat før skat		179.010	166.973
Årets skat.....	1	(51.916)	(25.016)
Skat tidligere år.....		(554)	0
Årets resultat		126.540	141.957
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte.....		0	0
Overført til næste år.....		126.540	141.957
I alt		126.540	141.957



Balance 30. juni

	Note	2016	2015
Aktiver			
Ejendomme.....		6.600.350	6.653.321
Materielle anlægsaktiver i alt.....		6.600.350	6.653.321
Anlægsaktiver i alt.....		6.600.350	6.653.321
Andre tilgodehavender		1.094	11.594
Tilgodehavender i alt.....		1.094	11.594
Omsætningsaktiver i alt.....		1.094	11.594
Aktiver i alt		6.601.444	6.664.915



Balance 30. juni

	Note	2016	2015
Passiver			
Egenkapital i alt.....	2	618.593	492.053
Udskudt skat.....		34.300	46.800
Hensættelser i alt		34.300	46.800
Gæld til Realkreditinstitut	3	3.456.674	3.584.339
Kreditinstitut.....	3	626.987	800.408
Selskabsskat.....		62.416	23.816
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....		4.146.077	4.408.563
Kortfristet del af langfristet gæld		254.100	205.200
Kreditinstitutter		1.280.396	1.255.461
Gæld tilknyttede selskaber		107.909	103.692
Depositum		72.800	71.000
Skyldig selskabsskat.....		22.816	13.070
Periodeafgrænsningsposter.....		0	3.903
Anden gæld.....		64.453	65.173
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.802.474	1.717.499
Gældsforpligtelser i alt.....		5.948.551	6.126.062
Passiver i alt		6.601.444	6.664.915
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser.....	5		



Noter til årsrapporten

1	Årets skat		2015/16	2014/15	
	Årets aktuelle skat.....		64.416	24.816	
	Regulering udskudt skat		(12.500)	200	
			51.916	25.016	
2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt	
	Saldo primo.....	125.000	367.053	492.053	
	Forslag til årets resultatdisponering.....	0	126.540	126.540	
	Egenkapital ultimo.....	125.000	493.593	618.593	
	Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.				
3	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 30.06.2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut.....	3.560.774	104.100	3.456.674	3.040.274
	Kreditinstitut.....	776.987	150.000	626.987	123.013
		4.337.761	254.100	4.083.661	3.163.287

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i selskabet påhvilende udskudte skat udgør kr. 34.300.



Noter til årsrapporten

5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.627.362, er der givet pant i selskabets udlejningsejendomme (bogført værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 6.600.350).

Til sikkerhed for mellemværende med Nordjyske Bank A/S 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 2016 kr. 6.363.269).