



RR REVISION
BENNY JAKOBSEN

JCPK-Invest ApS

Christiansgade 12

9800 Hjørring

CVR nr. 31 17 02 81

Årsrapport
1/7 2016 – 30/6 2017
(9. regnskabsår)

Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2017

Jesper Carlsson
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF
DANSKE REVISORER

FSK*



Indholdsfortegnelse

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



Ledelsespåtegning

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2016/17 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.

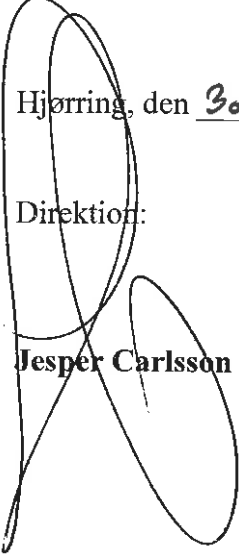
Vi bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at vi har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

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

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Hjørring, den 30/11 2017

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 2016 – 30. juni 2017 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 revisors Etiske 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 30/11 2017

RR REVISION

BENNY JAKOBSEN

CVR NR. 73 95 34 13

MNE5783

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.



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. 5.425.805)	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	2016/17	2015/16
Bruttoresultat		491.587	454.563
Afskrivninger.....		(46.386)	(53.512)
Andre driftsudgifter.....		0	(3.359)
Resultat før finansielle poster		445.201	397.692
Finansielle omkostninger.....		(191.437)	(218.682)
Resultat før skat		253.764	179.010
Årets skat.....	1	(58.588)	(51.916)
Skat tidligere år.....		(821)	(554)
Årets resultat		194.355	126.540
 Forslag til resultatdisponering			
Udbytte.....		0	0
Overført til næste år.....		194.355	126.540
I alt		194.355	126.540



Balance 30. juni

	Note	2017	2016
Aktiver			
Grunde og bygninger.....		6.558.164	6.600.350
Materielle anlægsaktiver i alt.....		6.558.164	6.600.350
Anlægsaktiver i alt.....		6.558.164	6.600.350
Andre tilgodehavender		14.913	1.094
Tilgodehavender i alt.....		14.913	1.094
Omsætningsaktiver i alt.....		14.913	1.094
Aktiver i alt		6.573.077	6.601.444



Balance 30. juni

	Note	2017	2016
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		687.948	493.593
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	0
Egenkapital i alt.....	2	812.948	618.593
Udskudt skat		35.600	34.300
Hensættelser i alt		35.600	34.300
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3	3.780.566	4.146.077
Kortfristet del af langfristet gæld		325.600	254.100
Kreditinstitutter		1.314.809	1.280.396
Forudbetalt husleje		30.000	30.000
Gæld til associerede selskaber.....		112.299	107.909
Anden kortfristet gæld		161.255	130.069
Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....		1.943.963	1.802.474
Gældsforpligtelser i alt.....		5.724.529	5.948.551
Passiver i alt		6.573.077	6.601.444
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser.....	5		



Noter til årsrapporten

1	Årets skat		2016/17	2015/16
	Årets aktuelle skat.....		57.288	64.416
	Regulering udskudt skat		1.300	(12.500)
			58.588	51.916

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo.....	125.000	493.593	618.593
	Forslag til årets resultatdisponering.....	0	194.355	194.355
	Egenkapital ultimo.....	125.000	687.948	812.948

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

3	Langfristede gældsforpligtelser	Restgæld 30.06.2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 1 år	Restgæld efter 5 år
	Anden gæld.....	51.288	0	51.288	0
	Realkreditinstitut.....	3.439.066	175.600	3.263.466	2.561.066
	Kreditinstitut.....	615.812	150.000	465.812	0
		4.106.166	325.600	3.780.566	2.561.066

4 Eventualforpligtelser

Virksomheden har ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i selskabet påhvilende udskudte skat udgør kr. 35.600.



Noter til årsrapporten

5 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. 6.558.164).

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. 5.403.720).