


**JPS Dania A/S**  
**CVR-nr. 34056250**  
**Thyrasgade 4**  
**8260 Viby J**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.06.2016

**Dirigent**



---

Navn: Peter N. Andersen

## Indholdsfortegnelse

|                                     | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|-------------|
| Virksomhedsoplysninger              | 1           |
| Ledelsespåtegning                   | 2           |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3           |
| Ledelsesberetning                   | 4           |
| Anvendt regnskabspraksis            | 5           |
| Resultatopgørelse for 2015/16       | 9           |
| Balance pr. 30.04.2016              | 10          |
| Egenkapitalopgørelse for 2015/16    | 12          |
| Noter                               | 13          |

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JPS Dania A/S  
Thyrasgade 4  
8260 Viby J

CVR-nr.: 34056250

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.05.2015 - 30.04.2016

### **Bestyrelse**

Peter N. Andersen, formand  
Søren Chr. Madsen  
Jan Rasmussen

### **Direktion**

Jan Rasmussen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 for JPS Dania A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 29.06.2016

### Direktion



Jan Rasmussen


### Bestyrelse



Pétér N. Andersen  
formand



Søren Chr. Madsen



Jan Rasmussen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JPS Dania A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JPS Dania A/S for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.2015 - 30.04.2016 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 udførte revision af årsregnskabet.

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

Aarhus, den 29.06.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jacob Nørmark  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabet ejer og udlejer udlejningsejendomme. Ejendommene er beliggende i Aarhus.

Selskabets ejendomme omfatter 93 boliglejemål, og 13 erhvervslejemål.

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

Selskabets har i år realiseret et overskud på 8.040 t.kr. Ledelsen anser årets resultat, som værende tilfredsstillende.

For 2016/17 forventes ligeledes et positivt resultat.

### **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 med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er bortset fra nedenstående aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af ændringer til årsregnskabsloven ændret på følgende områder:

#### *Gæld tilknyttet investeringsejendomme*

Gæld tilknyttet investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gæld tilknyttet investeringsejendomme målt til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen.

I overensstemmelse med årsregnskabslovens overgangsbestemmelser amortiseres gæld tilknyttet investeringsejendomme med udgangspunkt i dagsværdien pr. 30.04.2015 uden tilpasning af sammenligningstillene.

#### *Effekt af praksisændringer*

Den samlede indvirkning af praksisændringerne beskrevet ovenfor udgør en forøgelse af årets resultat før skat med 801 t.kr. Årets skat af praksisændringer udgør 176 t.kr, hvorefter årets resultat efter skat forøges med 625 t.kr. Balancesummen reduceres med 0 t.kr., mens egenkapitalen pr. 30.04.2016 forøges med 625 t.kr.

## 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter fra udlejning og andre indtægter fra investeringsejendomme. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og for regnskabsåret 2014/15 også forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder mv.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

#### 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

### **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.

## Resultatopgørelse for 2015/16

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16</u><br><u>kr.</u> | <u>2014/15</u><br><u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         |             | <b>3.199.055</b>             | <b>2.719.058</b>             |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme     |             | 8.655.966                    | 13.500.000                   |
| Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser |             | 0                            | 85.099                       |
| Personaleomkostninger                            |             | <u>(307.496)</u>             | <u>(168.428)</u>             |
| <b>Driftsresultat</b>                            |             | <b>11.547.525</b>            | <b>16.135.729</b>            |
| <br>   |             |                              |                              |
| Andre finansielle indtægter                      | 1           | 257.133                      | 94.761                       |
| Andre finansielle omkostninger                   |             | <u>(1.757.976)</u>           | <u>(931.639)</u>             |
| <b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b> |             | <b>10.046.682</b>            | <b>15.298.851</b>            |
| <br>   |             |                              |                              |
| Skat af ordinært resultat                        | 2           | <u>(2.006.242)</u>           | <u>(1.987.621)</u>           |
| <b>Årets resultat</b>                            |             | <b><u>8.040.440</u></b>      | <b><u>13.311.230</u></b>     |
| <br>   |             |                              |                              |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |             |                              |                              |
| Overført resultat                                |             | <u>8.040.440</u>             | <u>13.311.230</u>            |
|  |             | <b><u>8.040.440</u></b>      | <b><u>13.311.230</u></b>     |

**Balance pr. 30.04.2016**

|  | <u>Note</u> | <u>2015/16<br/>kr.</u> | <u>2014/15<br/>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Investeringsejendomme                            |             | <u>174.694.639</u>     | <u>96.630.940</u>      |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                  | 3           | <u>174.694.639</u>     | <u>96.630.940</u>      |
| <br><b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <br><u>174.694.639</u> | <br><u>96.630.940</u>  |
| <br>Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 11.106.328             | 9.690.267              |
| Andre tilgodehavender                            |             | 19.196                 | 79.042                 |
| Tilgodehavende selskabsskat                      |             | <u>0</u>               | <u>546.931</u>         |
| <b>Tilgodehavender</b>                           |             | <u>11.125.524</u>      | <u>10.316.240</u>      |
| <br><b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <br><u>125.000</u>     | <br><u>0</u>           |
| <br><b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <br><u>11.250.524</u>  | <br><u>10.316.240</u>  |
| <br><b>Aktiver</b>                               |             | <br><u>185.945.163</u> | <br><u>106.947.180</u> |

## Balance pr. 30.04.2016

|  | Note | 2015/16<br>kr.            | 2014/15<br>kr.            |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| Virksomhedskapital                                 | 4    | 3.000.000                 | 3.000.000                 |
| Overført overskud eller underskud                  |      | <u>28.672.240</u>         | <u>20.631.800</u>         |
| <b>Egenkapital</b>                                 |      | <b><u>31.672.240</u></b>  | <b><u>23.631.800</u></b>  |
| Udskudt skat                                       |      | <u>5.602.000</u>          | <u>3.987.000</u>          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                      |      | <b><u>5.602.000</u></b>   | <b><u>3.987.000</u></b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                     |      | 122.369.026               | 76.823.695                |
| Deposita   |      | 2.271.006                 | 1.265.879                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                |      | <u>1.395.868</u>          | <u>913.661</u>            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>             | 5    | <b><u>126.035.900</u></b> | <b><u>79.003.235</u></b>  |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5    | 1.131.261                 | 132.727                   |
| Skyldig selskabsskat                               |      | 577.099                   | 0                         |
| Anden gæld   |      | <u>20.926.663</u>         | <u>192.418</u>            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>             |      | <b><u>22.635.023</u></b>  | <b><u>325.145</u></b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                          |      | <b><u>148.670.923</u></b> | <b><u>79.328.380</u></b>  |
| <b>Passiver</b>                                    |      | <b><u>185.945.163</u></b> | <b><u>106.947.180</u></b> |
| Eventualforpligtelser                              | 6    |                           |                           |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              | 7    |                           |                           |
| Ejerforhold  | 8    |                           |                           |

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

|                           | <b>Virksomheds-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 3.000.000                               | 20.631.800   | 23.631.800           |
| Årets resultat            | 0                                       | 8.040.440  | 8.040.440            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>3.000.000</b>                        | <b>28.672.240</b>  | <b>31.672.240</b>    |

## Noter

|  | <u>2015/16</u><br>kr. | <u>2014/15</u><br>kr.                     |
|--|-----------------------|---|
| <b>1. Andre finansielle indtægter</b>              |                       |   |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 82.773                | 94.761                                    |
| Øvrige finansielle indtægter                       | 174.360               | 0   |
|  | <u>257.133</u>        | <u>94.761</u>                             |
|  | <u>2015/16</u><br>kr. | <u>2014/15</u><br>kr.                     |
| <b>2. Skat af ordinært resultat</b>                |                       |   |
| Aktuel skat  | 577.099               | 185.857                                   |
| Ændring af udskudt skat                            | 1.615.000             | 3.183.000                                 |
| Regulering vedrørende tidligere år                 | (185.857)             | (1.381.236)                               |
|  | <u>2.006.242</u>      | <u>1.987.621</u>                          |
|  |                       | <u>Investerings-<br/>ejendomme</u><br>kr. |
| <b>3. Materielle anlægsaktiver</b>                 |                       |   |
| Kostpris primo                                     |                       | 82.330.940                                |
| Tilgange   |                       | 81.657.733                                |
| Afgange  |                       | (9.694.034)                               |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             |                       | <u>154.294.639</u>                        |
| Dagsværdireguleringer primo                        |                       | 14.300.000                                |
| Årets dagsværdireguleringer                        |                       | 9.300.000                                 |
| Tilbageførsel ved afgang                           |                       | (3.200.000)                               |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                |                       | <u>20.400.000</u>                         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                |                       | <u>174.694.639</u>                        |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 3,9% pr. 30.04.2016 (4,1% pr. 30.04.2015). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 19,4 mio. kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

## Noter

|                              | <u>Antal</u> | <u>Pålydende<br/>værdi<br/>kr.</u> | <u>Nominal<br/>værdi<br/>kr.</u> |
|------------------------------|--------------|------------------------------------|----------------------------------|
| <b>4. Virksomhedskapital</b> |              |                                    |                                  |
| Ordinære aktier              | 6.000        | 500,00                             | 3.000.000                        |
|                              | <u>6.000</u> |                                    | <u>3.000.000</u>                 |

Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i de seneste 5 regnskabsår.

|   | <u>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2014/15<br/>kr.</u> | <u>Forfald inden<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</u> | <u>Forfald efter<br/>12 måneder<br/>2015/16<br/>kr.</u> | <u>Restgæld efter<br/>5 år<br/>2015/16<br/>kr.</u> |
|---|---|---|---|--|
| <b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b> |   |   |   |  |
| Gæld til realkreditinstitutter            | 132.727   | 1.131.261   | 122.369.026   | 113.837.375  |
| Deposita                                  | 0   | 0   | 2.271.006   | 0  |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder       | 0   | 0   | 1.395.868   | 0  |
|   | <u>132.727</u>  | <u>1.131.261</u>  | <u>126.035.900</u>                                      | <u>113.837.375</u>                                 |

## 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JPS Administration A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og 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.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 174.694 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., er deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 11.500 t.kr., samt til sikkerhed for bankgæld, 0 t.kr., i JPS Germa A/S og JPS Administration A/S. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 69.284 t.kr. pr. 30.04.2016.



## Noter

### 8. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JPS Administration A/S, Thyrasgade 4, 8260 Viby J