

JP NY MUNKEGADE ApS

Karlslundvej 14, 8330 Beder

CVR-nr. 34 20 68 80



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 19-4-16

Som dirigent:

.....




Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JP NY MUNKEGADE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Beder, den 19. april 2016
Direktion:



Luisana Mazzei Jantzen

Bestyrelse:



Erik Jantzen
formand

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JP NY MUNKEGADE ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JP NY MUNKEGADE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 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 vurderingen 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 19. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab



Gert Foldager
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JP NY MUNKEGADE ApS
Adresse, postnr., by	Karlslundvej 14, 8330 Beder
CVR-nr.	34 20 68 80
Stiftet	3. januar 2012
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Jantzen, formand
Direktion	Luisana Mazzei Jantzen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter er investeringsvirksomhed, herunder køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 527.815 kr. mod 521.923 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 1.305.631 kr. mod 93.154 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 1.564.824 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

I 2016 forventer virksomheden et resultat på niveau med 2015 før værdiregulering af ejendomme.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	527.815	521.923
	Andre eksterne omkostninger	-215.127	-160.936
	Bruttoresultat	312.688	360.987
2	Personaleomkostninger	0	0
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	312.688	360.987
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.527.713	0
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-1.827	-67.576
	Resultat af primær drift	1.838.574	293.411
3	Finansielle indtægter	1.386	0
4	Finansielle omkostninger	-163.790	-170.330
	Resultat før skat	1.676.170	123.081
5	Skat af årets resultat	-370.539	-29.927
	Årets resultat	1.305.631	93.154
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	1.305.631	93.154
		<u>1.305.631</u>	<u>93.154</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
6	Materielle anlægsaktiver		
7	Investeringsejendomme	10.800.000	9.191.680
		<u>10.800.000</u>	<u>9.191.680</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>10.800.000</u>	<u>9.191.680</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	93.066	49.220
		<u>93.066</u>	<u>49.220</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>93.066</u>	<u>49.220</u>
	AKTIVER I ALT	<u>10.893.066</u>	<u>9.240.900</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
8	Selskabskapital	140.000	140.000
	Overført resultat	1.424.824	90.222
		<u>1.564.824</u>	<u>230.222</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.564.824</u>	<u>230.222</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	342.700	300
		<u>342.700</u>	<u>300</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>342.700</u>	<u>300</u>
	Gældsforpligtelser		
9	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	6.999.580	7.098.744
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	235.886	240.501
		<u>7.235.466</u>	<u>7.339.245</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
9	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	95.282	89.784
	Gæld til banker	1.285.506	1.221.236
	Gæld til tilknyttede virksomheder	32.010	0
	Skyldig selskabsskat	37.039	32.012
	Anden gæld	300.239	328.101
		<u>1.750.076</u>	<u>1.671.133</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>8.985.542</u>	<u>9.010.378</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.893.066</u>	<u>9.240.900</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Sikkerhedsstillelser
- 11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 12 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2014	140.000	170.768	310.768
Årets resultat	0	93.154	93.154
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-230.065	-230.065
Skat af egenkapitalbevægelser	0	56.365	56.365
Egenkapital 1. januar 2015	140.000	90.222	230.222
Årets resultat	0	1.305.631	1.305.631
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	37.871	37.871
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-8.900	-8.900
Egenkapital 31. december 2015	140.000	1.424.824	1.564.824

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP NY MUNKEGADE ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter udlejningsindtægter.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Personaleomkostninger

Selskabet har ingen ansatte.

kr.	2015	2014
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	1.386	0
	<u>1.386</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	163.790	170.330
	<u>163.790</u>	<u>170.330</u>
5 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	28.139	39.225
Årets regulering af udskudt skat	342.400	-9.298
	<u>370.539</u>	<u>29.927</u>

6 Materielle anlægsaktiver

kr.

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2015	9.191.680
Tilgang i årets løb	80.607
	<u>9.272.287</u>
Kostpris 31. december 2015	9.272.287
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets opskrivning	1.527.713
	<u>10.800.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>10.800.000</u>

7 Investeringsaktiver

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat, og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på 4 % for 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Selskabskapital

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 4 år:

kr.	2015	2014	2013	2012
Saldo primo	140.000	140.000	140.000	0
Kapitalforhøjelse	0	0	0	140.000
	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>	<u>140.000</u>

9 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.094.862	95.282	6.999.580	6.570.340
Modtagne forudbetalinger fra kunder	235.886	0	235.886	0
	<u>7.330.748</u>	<u>95.282</u>	<u>7.235.466</u>	<u>6.570.340</u>

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 7.095 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 udgør 9.272 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.800 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 1.800 t.kr. deponeret til sikkerhed for bankgæld.

11 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Erik Jantzen ApS som administrationselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

12 Nærtstående parter

JP NY MUNKEGADE ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted
Erik Jantzen ApS	Aarhus
Jantzen A/S	Aarhus

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Jantzen Properties ApS	Karlslundvej 14, 8330 Beder