



JRPK A/S

Kongensgade 93-95, 6700 Esbjerg
CVR-nr. 35143645

Årsrapport 01.08.2018 - 31.07.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
02.01.2020

Flemming Schmidt
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 31.07.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JRPK A/S

Kongensgade 93-95

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35143645

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.08.2018 - 31.07.2019

Bestyrelse

Flemming Schmidt, formand

Peter Kristiansen

Jesper Rehné Jensen

Direktion

Jesper Rehné Jensen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postboks 200

6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2018 - 31.07.2019 for JRPK 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. 31.07.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2018 - 31.07.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 23.12.2019

Direktion

Jesper Rehné Jensen
direktør

Bestyrelse

Flemming Schmidt
formand

Peter Kristiansen

Jesper Rehné Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JRPK A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JRPK A/S for regnskabsåret 01.08.2018 - 31.07.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2018 - 31.07.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i årets løb udarbejdet urigtige momsangivelser, hvilket er i strid med momsloven, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Ledelsen har berigtiget forholdet og har efter statusdagen indberettet og afregnet de korrekte momsbeløb.

Esbjerg, den 23.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Jesper Smedegaard

Statsautoriseret revisor

MNE nummer 18510

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at opføre og udleje ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 420 t.kr. mod et overskud på 159 t.kr. sidste år. Resultatet anes for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		470.190	378.144
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	(136.904)
Driftsresultat		570.190	241.240
Andre finansielle omkostninger		(30.403)	(36.335)
Resultat før skat		539.787	204.905
Skat af årets resultat	1	(119.303)	(45.479)
Årets resultat		420.484	159.426
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		420.484	159.426
Resultatdisponering		420.484	159.426

Balance pr. 31.07.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Investeringsjendomme		7.200.000	7.100.000
Materielle aktiver under udførelse		809.715	576.313
Materielle aktiver	2	8.009.715	7.676.313
Anlægsaktiver		8.009.715	7.676.313
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		18.338	14.435
Andre tilgodehavender		18.864	261
Periodeafgrænsningsposter		2.319	5.395
Tilgodehavender		39.521	20.091
Likvide beholdninger		481.165	475.184
Omsætningsaktiver		520.686	495.275
Aktiver		8.530.401	8.171.588

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.276.611	3.856.127
Egenkapital		5.276.611	4.856.127
Udskudt skat		397.000	329.030
Hensatte forpligtelser		397.000	329.030
Gæld til realkreditinstitutter		2.371.313	2.554.205
Deposita		129.314	129.314
Skyldig selskabsskat		50.392	17.702
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.551.019	2.701.221
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	185.000	185.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.747	26.251
Skyldig selskabsskat		15.643	41.417
Anden gæld		44.381	32.542
Kortfristede gældsforpligtelser		305.771	285.210
Gældsforpligtelser		2.856.790	2.986.431
Passiver		8.530.401	8.171.588
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	3.856.127	4.856.127
Årets resultat	0	420.484	420.484
Egenkapital ultimo	1.000.000	4.276.611	5.276.611

Noter

1 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	50.392	20.702
Ændring af udskudt skat	67.970	23.532
Regulering vedrørende tidligere år	941	1.245
	119.303	45.479

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	6.718.333	576.313
Tilgange	0	233.402
Kostpris ultimo	6.718.333	809.715
Dagsværdireguleringer primo	381.667	0
Årets dagsværdireguleringer	100.000	0
Dagsværdireguleringer ultimo	481.667	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.200.000	809.715

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 31.07.2019 (6,5% pr. 31.07.2018). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 500 t.kr. pr. 31.07.2019.

Selskabets ejendom er en kontorejendom med tilhørende lagerlokaler beliggende i erhvervsområdet Esbjerg Nord.

Ejendommens størrelse udgør 1.031 m² fordelt på 3 lejemål af forskellige størrelser. For 2019/20 er der regnet med en udlejningsgrad på 100%. Opsigelsesvarslet på lejemålene varierer fra 6 til 36 måneder.

For 2019/20 udgør det normaliserede driftsafkast 472 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 01.08.2018- 31.07.2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 01.08.2017- 31.07.2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 01.08.2018- 31.07.2019 kr.	Restgæld efter 5 år 01.08.2018- 31.07.2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	185.000	185.000	2.371.313	1.638.845
Deposita	0	0	129.314	129.314
Skyldig selskabsskat	0	0	50.392	0
	185.000	185.000	2.551.019	1.768.159

4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JRPK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 8.010 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dette selskabs tilknyttede dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til 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. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.

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. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.