

**JP Invest og Udvikling ApS**

**De Thygesons Alle 7  
8740 Brædstrup**

**CVR-nr. 36 88 97 99**

**Årsrapport for 2017**

**Opstillet uden revision eller review**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 21/05 2018

---

**Peter Pørtner Voldby**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017	8
Balance pr. 31. december 2017	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JP Invest og Udvikling ApS  
De Thygesons Alle 7  
8740 Brædstrup

CVR-nr.: 36 88 97 99  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Hjemsted: Horsens

### Direktion

Peter Pørtner Voldby, direktør  
Jacob Vingum Jensen, direktør

### Revisor

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JP Invest og Udvikling 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brædstrup, den 30. april 2018

### Direktion

Peter Pørtner Voldby  
direktør

Jacob Vingum Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejerne i JP Invest og Udvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JP Invest og Udvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Horsens, den 30. april 2018

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33225

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er opkøb af jord og ejendomme til udviklingsprojekter og anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 233.176, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 905.566.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JP Invest og Udvikling ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat til 8,5 %, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på 0,8% korrigeret for risikotillæg.



## Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>392.052</b>	<b>516.927</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(60.682)</u>	<u>(57.191)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>331.370</b>	<b>459.736</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(98.194)</u>	<u>(79.181)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>233.176</u></b>	<b><u>380.555</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>233.176</u>	<u>380.555</u>
		<b><u>233.176</u></b>	<b><u>380.555</u></b>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	3.698.456	3.698.456
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>3.698.456</u>	<u>3.698.456</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>3.698.456</u>	<u>3.698.456</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.953	354.582
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		200.000	25.000
Andre tilgodehavender		900	25.630
<b>Tilgodehavender</b>		<u>245.853</u>	<u>405.212</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>197.517</u>	<u>78.388</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>443.370</u>	<u>483.600</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.141.826</u>	<u>4.182.056</u>

**Balance pr. 31. december 2017**

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>855.566</u>	<u>622.390</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>905.566</u></b>	<b><u>672.390</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>54.492</u>	<u>31.009</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>54.492</u></b>	<b><u>31.009</u></b>
Gæld til associerede virksomheder		<u>3.031.122</u>	<u>2.971.722</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>3.031.122</u></b>	<b><u>2.971.722</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.472	99.713
Selskabsskat		56.314	55.924
Anden gæld		55.627	325.602
Deposita		<u>5.233</u>	<u>25.696</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>150.646</u></b>	<b><u>506.935</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>3.181.768</u></b>	<b><u>3.478.657</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>4.141.826</u></b>	<b><u>4.182.056</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	50.000	622.390	672.390
Årets resultat	0	233.176	233.176
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>50.000</b>	<b>855.566</b>	<b>905.566</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Bl.a. som følge af forholdene på boligmarkedet generelt er der en vis usikkerhed knyttet til indregning og måling af selskabets materielle anlægsaktiver.

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	59.400	52.000
Andre finansielle omkostninger	<u>1.282</u>	<u>5.191</u>
	<b><u>60.682</u></b>	<b><u>57.191</u></b>

### 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	72.314	55.924
Årets udskudte skat	23.483	15.505
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>2.397</u>	<u>7.752</u>
	<b><u>98.194</u></b>	<b><u>79.181</u></b>

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2017	<u>3.698.456</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>3.698.456</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>3.698.456</u></b>

## Noter til årsrapporten

### **Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene**

Driftsomkostningerne udgør mellem 5 % og 8 % af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør mellem 20 % og 30 % af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør mellem 7 % og 12 % af lejeindtægterne.

### **5 Egenkapital**

Selskabskapitalen består af 50 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.