

Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

J Q Ejendomme ApS

Værkstedvej 17
4600 Køge

CVR nr.: 36 93 51 70

Årsrapport for 2016

2. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den **18/3** 2017.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	10
Balance pr. 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet	J Q Ejendomme ApS Værkstedsvej 17 4600 Køge
	CVR nr.: 36 93 51 70 Stiftet: 24. juni 2015 Hjemsted: Køge Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Jan Qvortrup
Koncernforhold	Selskabet er et 100% ejet datterselskab af: J Q Holding ApS, Værkstedsvej 17, 4600 Køge
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. www.reviwest.dk

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 for J Q Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 1. marts 2017

I direktionen:



Jan Qvortrup

Den uafhængige revisors påtegning

Til kapitalejerne i J Q Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for J Q Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen 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 forpligtigelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors påtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herunder:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors påtegning

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.

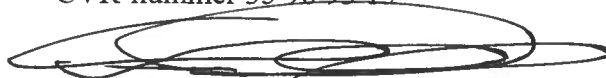
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Viby, den 1. marts 2017

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15



Sven Westergaard
Cand. merc. aud.
Reg. revisor

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning af ejendom.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Selskabets ledelse forventer et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Anvendt regnskabspraksis 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 når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincippet.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, bildrift, lokaler, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat i resultatopgørelsen omfatter 22% af regnskabsårets skattepligtige indkomst samt forskydningen i årets hensættelse til udskudt skat.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Grunde og bygninger	5-50 år	0-10%

Aktiver med en anskaffelsespris under den skattemæssige grænse for småaktiver samt aktiver med en levetid på under 3 år føres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Omregning af beløb i fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs eller tilnærmet kurs.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta indregnes til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 t.kr.	
	621.474	572	
	Bruttofortjeneste		
1	Afskrivninger	-127.581	-128
	Driftsresultat	493.893	444
	Finansielle omkostninger	-80.203	-190
	Finansielle poster i alt	-80.203	-190
	Resultat før skat	413.690	254
2	Skat af årets resultat	-73.412	-93
	Årets resultat	340.278	161
	Forslag til resultatdisponering		
	Udbytte	340.000	100
	Overført resultat	278	61
	Disponeret i alt	340.278	161

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
3 Grunde og bygninger	<u>8.260.185</u>	<u>8.299</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.260.185</u>	<u>8.299</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.260.185</u>	<u>8.299</u>
Andre tilgodehavender	<u>132.682</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>132.682</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>990.088</u>	<u>837</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.122.770</u>	<u>837</u>
Aktiver i alt	<u>9.382.955</u>	<u>9.136</u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Selskabskapital	50.000	50
Overført resultat	4.277.768	4.276
Forslag til udbytte for regnskabsåret	340.000	100
4 Egenkapital i alt	<u>4.667.768</u>	<u>4.426</u>
Hensættelse til udskudt skat	1.029.716	1.011
Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.029.716</u>	<u>1.011</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.991.725	3.257
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.991.725</u>	<u>3.257</u>
5 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	190.000	75
Leverandører af varer og tjenesteydelser	147.977	20
Anden gæld	355.769	347
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>693.746</u>	<u>442</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>3.685.471</u>	<u>3.699</u>
Passiver i alt	<u>9.382.955</u>	<u>9.136</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
1 <u>Afskrivninger</u>		
Grunde og bygninger	127.581	128
	127.581	128
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	54.641	56
Årets regulering af udskudt skat	18.771	37
	73.412	93
3 <u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris pr. 1. januar	8.427.167	0
Tilgang i årets løb	88.180	8.427
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris pr. 31. december	8.515.347	8.427
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	127.581	0
Årets afskrivninger	127.581	128
Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	255.162	128
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	8.260.185	8.299
4 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	50.000	50
	50.000	50
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	4.277.490	4.215
Overført af årets resultat	278	61
	4.277.768	4.276

Noter

<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	100.000	0
Udbetalt udbytte	-100.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	<u>340.000</u>	<u>100</u>
	<u>340.000</u>	<u>100</u>
5 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.181.725</u>	<u>3.332</u>
	<u>3.181.725</u>	<u>3.332</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>190.000</u>	<u>75</u>
	<u>190.000</u>	<u>75</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.000.000</u>	<u>2.957</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.957</u>
6 <u>Oplysning om usikkerhed om going concern</u>		
Selskabets nuværende og planlagte aktiviteter giver ikke anledning til særlige finansielle risici, og selskabets likviditetsberedskab er sikret i tilstrækkeligt omfang.		
7 <u>Eventualforpligtelser</u>		
Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af J Q Holding ApS.		
8 <u>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</u>		
Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 3.181 er der tinglyst pant i ejendommen 4.400.000.		