

JPS Germa A/S
Thyrasgade 4
8260 Viby J
CVR-nr. 36943564

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06.09.2016

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 Germa A/S

Thyrasgade 4

8260 Viby J

CVR-nr.: 36943564

Hjemsted: Aarhus

Regnskabsår: 01.01.2015 - 30.04.2016

Bestyrelse

Peter N. Andersen, formand

Søren Chr. Madsen

Ole Mølby

Direktion

Jan Rasmussen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 30.04.2016 for JPS Germa 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 01.01.2015 - 30.04.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Aarhus, den 06.09.2016

Direktion



Jan Rasmussen

Bestyrelse



Peter N. Andersen
formand



Søren Chr. Madsen



Ole Mølby

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JPS Germa A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JPS Germa A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 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 01.01.2015 - 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 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 06.09.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Jacob Nørmark
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Selskabets ejendomme omfatter 413 boliglejemål og 20 erhvervslejemål.

Drifts- og udlejningssituationen på selskabets ejendomme har gennem hele regnskabsåret været tilfredsstillende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er tilfredsstillende.

Selskabet er stiftet med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2015 i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse af Ejendomsselskabet K/S Germa, CVR-nr. 24252620.

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 klasse C.

Selskabet er stiftet med tilbagevirkende kraft pr. 01.01.2015 i forbindelse med en skattefri virksomhedsomdannelse af Ejendomsselskabet K/S Germa, CVR-nr. 24252620. Regnskabet indeholder derfor ikke sammenligningstal.

Første regnskabsperiode for det nye selskab er forlænget og omfatter derfor perioden 01.01.2015 – 30.04.2016.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

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

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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 forbundne finansielle forpligtelser, såsom gæld til realkreditinstitutter, 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 selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

7 år

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

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 dagsværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		15.050.019
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		44.884.092
Personaleomkostninger	1	(8.057.522)
Af- og nedskrivninger	2	<u>(62.989)</u>
Driftsresultat		51.813.600
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(4.067.794)
Andre finansielle indtægter		1.217.209
Andre finansielle omkostninger		(12.308.173)
)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		36.654.842
Skat af ordinært resultat	3	<u>(8.224.144)</u>
Årets resultat		<u>28.430.698</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>28.430.698</u>
		<u>28.430.698</u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		376.711.398
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>98.374</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>376.809.772</u>
 Anlægsaktiver		 <u>376.809.772</u>
 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		 331.263
Andre tilgodehavender		<u>61.887.143</u>
Tilgodehavender		<u>62.218.406</u>
 Likvide beholdninger		 <u>3.683.573</u>
 Omsætningsaktiver		 <u>65.901.979</u>
 Aktiver		 <u><u>442.711.751</u></u>

Balance pr. 30.04.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		30.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>44.750.138</u>
Egenkapital		<u>74.750.138</u>
Udskudt skat		<u>46.496.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>46.496.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		295.324.122
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.101.395
Skyldig selskabsskat		<u>223.016</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>304.648.533</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	2.092.345
Anden gæld		<u>14.724.735</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>16.817.080</u>
Gældsforpligtelser		<u>321.465.613</u>
Passiver		<u>442.711.751</u>
Eventualforpligtelser	6	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7	

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud el- ler underskud kr.	I alt kr.
Effekt af virksomhedskøb o.l.	30.000.000	16.319.440	0	46.319.440
Øvrige egenkapitalposter	0	(16.319.440)	16.319.440	0
Årets resultat	0	0	28.430.698	28.430.698
Egenkapital ultimo	30.000.000	0	44.750.138	74.750.138

Noter

	<u>2015/16</u> kr.
1. Personaleomkostninger	
Gager og lønninger	7.931.062
Pensioner	28.460
Andre omkostninger til social sikring	98.000
	<u>8.057.522</u>
	<u>2015/16</u> kr.
2. Af- og nedskrivninger	
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	62.989
	<u>62.989</u>
	<u>2015/16</u> kr.
3. Skat af ordinært resultat	
Aktuel skat	223.016
Ændring af udskudt skat	8.001.128
	<u>8.224.144</u>

Noter

	<u>Investerings- ejendomme kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Tilgange	360.094.762	161.363
Afgange	(25.447.056)	0
Kostpris ultimo	<u>334.647.706</u>	<u>161.363</u>
Årets opskrivninger	39.400.000	0
Tilbageførsel ved afgange	2.663.692	0
Opskrivninger ultimo	<u>42.063.692</u>	<u>0</u>
Årets afskrivninger	0	(62.989)
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(62.989)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>376.711.398</u>	<u>98.374</u>

Investerings ejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendomme udgør 4,8% pr. 30.04.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 34,7 mio.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

	<u>Forfald in- den for 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	2.092.345	295.324.122	279.659.888
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	9.101.395	0
Skyldig selskabsskat	0	223.016	0
	<u>2.092.345</u>	<u>304.648.533</u>	<u>279.659.888</u>

Noter

6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JPS Holding af 21. december 2015 ApS som administrations-selskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2014/15 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrations-selskabets årsregnskab.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i Hornbæk A/S. Bankgælden i Hornbæk A/S udgør 8.554 t.kr. pr. 30.04.2016.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for bankgæld i JPS Administration A/S. Bankgælden i JPS Administration A/S udgør 0 t.kr. pr. 30.04.2016.

Selskabet har afgivet kaution over for dele af realkreditgælden i:

- JPS Ejendomme A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 120.592 t.kr.
- JPS Dania A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 5.000 t.kr.
- K/S Bonnesensgade: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 19.832 t.kr.
- Hornbæk A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 10.802 t.kr.
- Tropica A/S: Den samlede restgæld der kautioneres for udgør pr. 30.04.2016 16.391 t.kr.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme og skadesløsbrev 20.000 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 7.000 t.kr. i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 376.711 t.kr.