



addere revision

STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

JC Ejendomme Køge ApS

Nicolinevej 44

4600 Køge

(CVR-nr. 37 22 93 93)

Årsrapport for 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30 10 2017

Carsten Bo Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

Side

Selskabsoplysninger

2

Påtegninger

Ledelsespåtegning

3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Ledelsesberetning

Beretning

5

Årsregnskab for 12. november 2015 - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis

6

Resultatopgørelse

8

Balance

9

Noter

11

Selskabsoplysninger

2

Selskabet	JC Ejendomme Køge ApS	
	Nicolinevej 44	
	4600 Køge	
	CVR-nr.:	37 22 93 93
	Regnskabsperiode:	12. november 2015 - 31. december 2016
Direktion	Jacob Hansen	
	Carsten Bo Larsen	

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 12. november 2015 - 31. december 2016 for JC Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med 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 12. november 2015 - 31. december 2016.


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Revision af årsregnskabet for det kommende regnskabsår er fravalgt. Direktionen anser betingelserne for at undlade revisionen for opfyldt.

Køge, den 24. maj 2017

Direktion


Jacob Hansen


Carsten Bo Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i JC Ejendomme Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS for 12. november 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 24. maj 2017

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 34 58 99 92)



Carl-Johan Juul-Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme, samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 18.293. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 12. november 2015 - 31. december 2016 og balancen pr. 31. december 2016.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Regnskabsperioden indeværende år indeholder en regnskabsperiode på 14 måneder.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejerens bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 12. november - 31. december

8

<u>Note</u>	2015/16 kr.
Bruttofortjeneste	91.289
Andre finansielle omkostninger	-65.648
Resultat før skat	25.641
2 Skat af årets resultat	-7.348
ÅRETS RESULTAT	18.293
Forslag til resultatdisponering	
Overført resultat	18.293
Anvendelse i alt	18.293

Balance pr. 31. december

9

AKTIVER

<u>Note</u>	2015/16 <u>kr.</u>
3 Investeringsejendomme	2.828.888
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.828.888</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>2.828.888</u>
AKTIVER I ALT	<u>2.828.888</u>

Balance pr. 31. december

10

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Selskabskapital	50.000
Overført resultat	18.293
EGENKAPITAL I ALT	<u>68.293</u>
Gæld til realkreditinstitutter	710.445
4 Langfristet gæld i alt	<u>710.445</u>
Gæld til realkreditinstitutter	28.000
Kreditinstitutter m.v.	1.083.305
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750
Selskabsskat	7.348
Anden gæld	922.747
Kortfristet gæld i alt	<u>2.050.150</u>
GÆLD I ALT	<u>2.760.595</u>
PASSIVER I ALT	<u>2.828.888</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
6 Særlige oplysninger til årsregnskabet	

<u>Note</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
1 Personaleomkostninger	
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.	
2 Skat af årets resultat	
Årets aktuelle skat	7.348
	<u>7.348</u>
3 Investeringsejendomme	
Investeringsejendomme er værdiansat til dagsværdi kr. 2.828.888. Der er ikke foretaget opskrivning af ejendommene i året.	
4 Langfristet gæld	
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>598.000</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:	
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>743.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>978.892</u>
6 Særlige oplysninger til årsregnskabet	
Usikkerhed ved indregning og måling	
Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme.	