

**JAPAV ApS**  
**CVR-nr. 32300030**

**Årsrapport 2013/14**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.09.2014

**Dirigent**

---

Navn: Connie Skovgaard Petersen

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2013/14	8
Balance pr. 30.06.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2013/14	11
Noter	12

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JAPAV ApS  
Sørby Parkvej 20  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32300030

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.07.2013 - 30.06.2014

### **Direktion**

Peer Bülow

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Ndr. Ringgade 70A  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014 for JAPAV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2013 - 30.06.2014.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2013 - 30.06.2014 for opfyldt. Derudover indstiller jeg til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ligeledes ikke revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 25.09.2014

### Direktion

Peer Bülow

## **Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i JAPAV ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JAPAV ApS for regnskabsperioden 01.07.2013 – 30.06.2014 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse 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 den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Slagelse, den 25.09.2014

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør et overskud på 224 t.kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

Selskabet ejer og udlejer fast ejendom. Ejendommene er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering. Grundet udviklingen i det finansielle marked har selskabet i 2013/14 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 8-9%.

### **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 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 og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter.

#### 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.

#### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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 moderselskabets øvrige danske 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 anlægsaktiver

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Årligt foretages en individuel måling af hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år samt en ejendomsspecifik afkastprocent.

Afkastprocenten fastsættes individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 30.06.2014 er 8-9%.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Resultatopgørelse for 2013/14**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>325.254</b>	<b>462</b>
Andre finansielle indtægter		670	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(48.608)</u>	<u>(49)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>277.316</b>	<b>413</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>(52.230)</u>	<u>(103)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>225.086</u></b>	<b><u>310</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>225.086</u>	<u>310</u>
		<b><u>225.086</u></b>	<b><u>310</u></b>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		5.596.596	5.597
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u>5.596.596</u>	<u>5.597</u>
Andre tilgodehavender		62.903	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u>62.903</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>5.659.499</u>	<u>5.597</u>
Likvide beholdninger		25.610	206
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>25.610</u>	<u>206</u>
<b>Aktiver</b>		<u>5.685.109</u>	<u>5.803</u>

**Balance pr. 30.06.2014**

	<u>Note</u>	<u>2013/14 kr.</u>	<u>2012/13 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		1.124.340	899
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.249.340</u></b>	<b><u>1.024</u></b>
Udskudt skat	4	119.745	112
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>119.745</u></b>	<b><u>112</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.002.000	3.002
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	1.200
Anden gæld		1.250.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>4.252.000</u></b>	<b><u>4.202</u></b>
Skyldig selskabsskat		44.435	79
Anden gæld		19.589	330
Periodeafgrænsningsposter		0	56
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>64.024</u></b>	<b><u>465</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.316.024</u></b>	<b><u>4.667</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>5.685.109</u></b>	<b><u>5.803</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse for 2013/14**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	899.254	1.024.254
Årets resultat	0	225.086	225.086
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>1.124.340</b>	<b>1.249.340</b>

## Noter

	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	10.500	16
Renteomkostninger i øvrigt	38.108	33
	<u>48.608</u>	<u>49</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	44.435	79
Ændring af udskudt skat	21.229	24
Effekt af ændrede skattesatser	(13.434)	0
	<u>52.230</u>	<u>103</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> kr.
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.596.596
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.596.596</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>5.596.596</u>
	<u>2013/14</u> kr.	<u>2012/13</u> t.kr.
<b>4. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	127.373	121
Gældsforpligtelser	(7.628)	(9)
	<u>119.745</u>	<u>112</u>
		<u>Restgæld efter 5 år 2013/14</u> kr.
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		3.002.000
		<u>3.002.000</u>

## Noter

### **6. Eventualforpligtelser**

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med P.B. Ejendomsinvest ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab..

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 5.597 t.kr.