

JAPAV ApS
CVR-nr. 32300030
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 23.10.2015

Dirigent

Navn: Peer Bülow

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	8
Balance pr. 30.06.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JAPAV ApS
Sørby Parkvej 20
4200 Slagelse

CVR-nr.: 32300030

Hjemsted: Slagelse

Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Direktion

Peer Bülow

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 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. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 01.07.2014 - 30.06.2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 23.10.2015

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 01.07.2014 – 30.06.2015 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 23.10.2015

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 underskud på 400 t.kr., hvilket ledelsen anser for mindre tilfredsstillende, men dog i overensstemmelse med forventningerne, da ejendommen ikke har været udlejet i 2014/15. Der er foretaget til- og ombygning af ejendommen, og ny lejer er indflyttet.

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 2014/15 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. 30.06.2015 er 8-9%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Bruttotab		(442.442)	325
Andre finansielle indtægter		564	1
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(87.213)</u>	<u>(49)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(529.091)	277
Skat af ordinært resultat	2	<u>128.597</u>	<u>(52)</u>
Årets resultat		<u>(400.494)</u>	<u>225</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(400.494)</u>	<u>225</u>
		<u>(400.494)</u>	<u>225</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		10.213.614	5.597
Materielle anlægsaktiver	3	<u>10.213.614</u>	<u>5.597</u>
Andre tilgodehavender		0	63
Finansielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>63</u>
Anlægsaktiver		<u>10.213.614</u>	<u>5.660</u>
Tilgodehavende selskabsskat	4	191.057	0
Tilgodehavender		<u>191.057</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>1.015.697</u>	<u>25</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.206.754</u>	<u>25</u>
Aktiver		<u>11.420.368</u>	<u>5.685</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		<u>723.846</u>	<u>1.124</u>
Egenkapital		<u>848.846</u>	<u>1.249</u>
Udskudt skat	5	<u>182.205</u>	<u>120</u>
Hensatte forpligtelser		<u>182.205</u>	<u>120</u>
Gæld til realkreditinstitutter		3.002.000	3.002
Anden gæld		<u>6.113.981</u>	<u>1.250</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>9.115.981</u>	<u>4.252</u>
Skyldig selskabsskat		0	44
Anden gæld		<u>1.273.336</u>	<u>20</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.273.336</u>	<u>64</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.389.317</u>	<u>4.316</u>
Passiver		<u>11.420.368</u>	<u>5.685</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.124.340	1.249.340
Årets resultat	0	(400.494)	(400.494)
Egenkapital ultimo	125.000	723.846	848.846

Noter

	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	11
Renteomkostninger i øvrigt	87.213	38
	<u>87.213</u>	<u>49</u>
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(191.057)	44
Ændring af udskudt skat	62.460	21
Effekt af ændrede skattesatser	0	(13)
	<u>(128.597)</u>	<u>52</u>
		<u>Grunde og bygninger kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.596.596
Tilgange		4.617.018
Kostpris ultimo		<u>10.213.614</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>10.213.614</u>
4. Tilgodehavende selskabsskat		
Tilgodehavende selskabsskat vedrører tilgodehavende hos sambeskattede selskaber.		
	<u>2014/15</u> kr.	<u>2013/14</u> t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	189.833	127
Gældsforpligtelser	(7.628)	(7)
	<u>182.205</u>	<u>120</u>

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld efter 5 år 2014/15 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	3.002.000	2.855.556
Anden gæld	0	0	6.113.981	0
	0	0	9.115.981	2.855.556

7. 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom. Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 10.214 t.kr.

Indestående på sikringskonto i pengeinstitut 1.000 t.kr. er stillet til sikkerhed overfor entreprenør ved til- og ombygning af selskabets ejendom.