

# **EJENDOMSSELSKABET J.P. INVEST ApS**

Årsrapport

18. december 2013 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**20/03/2015**

---

**Jens Rye-Andersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet .....	5
--	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	EJENDOMSSELSKABET J.P. INVEST ApS Karlskogavej 16 9200 Aalborg SV  CVR-nr: 32346693 Regnskabsår: 18/12/2013 - 31/12/2014
<b>Bankforbindelse</b>	Sparekassen Vendsyssel Borgergade 19 9320 Hjallerup
<b>Revisor</b>	REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD & THULSTRUP ApS Aalborgvej 3 9280 Storvorde DK Danmark CVR-nr: 25900405 P-enhed: 1008283253

# Ledespåtegning

Selskabets ledelse har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for perioden 18.12.2013 – 31.12.2014 selskabets 1. regnskabsår for Ejendomsselskabet J.P. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver samt resultat.

Om forpligtelser kan i øvrigt oplyses:

Der er ikke påtaget kautions-, garanti-, eller andre forpligtelser der ikke fremgår af årsrapporten.

Der verserer ikke retssager eller andre forhold, der indebærer risiko for virksomheden.

Regnskabet indstilles herved til generalforsamlingens godkendelse.

Terndrup, den 10/03/2015

## Direktion

Jan Lisberg  
Direktør

## Bestyrelse

Jens Rye-Andersen  
Advokat

Jan Lisberg  
Direktør

Peter Mogensen  
Best. formand

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSSELSKABET J.P. INVEST ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSSELSKABET J.P. INVEST ApS for regnskabsåret 18. december 2013 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 handlinger 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. december 2013 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

MOU, 10/03/2015

Tommy Thulstrup  
Registreret revisor  
REVISIONSFIRMAET KJELDGAARD & THULSTRUP ApS

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Om de metoder og fremgangsmåder, der er anvendt ved behandlingen af regnskabets enkelte poster, skal følgende oplyses:

### Indtægtskriterie:

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

### Driftsomkostninger:

Driftsomkostninger indeholder produktionsomkostninger, lokaleomkostninger, salgsomkostninger, administrationsomkostninger og tab på debitorer mv.

### Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter, realiserede og u realiserede kursreguleringer af værdipapirer samt rentetillæg selskabsskat.

### Skat af årets resultat:

Skat som består af aktuel skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Årets aktuelle skatter er afsat med 24,5%.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver:

#### Bygninger

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Opgørelsesmetoden til fastsættelse af dagsværdi baseres på afkastbaseret modeller. I disse modeller indgår ejendommenes driftsomkostninger incl. forsikringer, ejendomsskat, forbrugsafgifter, vedligeholdelse m.v.. Der er anvendt kapitaliseringsfaktor 6,5.

For nyindkøbte ejendomme benyttes anskaffelsessummen så længe denne er større en den kapitaliserede værdi.

	Afskrivnings-	
	Periode	Scrapværdi
Bygninger incl. Bestanddele	25 år	70%

Offentlig ejendomsvurdering udgør 2.650.000 kr.

**Finansielle anlægsaktiver:**

Værdipapirer og andre kapitalandele måles til dagsværdien på balancedagen, når denne kan opgøres pålideligt. Hvor dette ikke er muligt at opgøre dagsværdien, måles værdierne til kostpris.

Såvel realiserede som urealiserede kursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen.

**Gæld:**

Er som udgangspunkt indregnet til nominel restgæld.

**Udskudt skat:**

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 24,5% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

# Resultatopgørelse 18. dec 2013 - 31. dec 2014

	Note	2013/14 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>320.253</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-41.105
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>279.148</b>
Andre finansielle indtægter .....		139
Øvrige finansielle omkostninger .....		-129.898
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>149.389</b>
Ekstraordinære omkostninger .....		-6.150
<b>Ekstraordinært resultat før skat .....</b>		<b>143.239</b>
Skat af årets resultat .....		-46.673
<b>Årets resultat .....</b>		<b>96.566</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under gældsforpligtelser .....		90.000
Overført resultat .....		6.566
<b>I alt .....</b>		<b>96.566</b>

# Balance 31. december 2014

## Aktiver

	Note	2013/14 kr.
Grunde og bygninger .....		4.441.263
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.441.263</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.441.263</b>
Likvide beholdninger .....		375.337
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>375.337</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>4.816.600</b>

# Balance 31. december 2014

## Passiver

	Note	2013/14 kr.
Registreret kapital mv. ....		80.000
Reserve for opskrivninger .....		625.000
Overført resultat .....		96.566
Forslag til udbytte .....		-90.000
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>711.566</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		10.070
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>10.070</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.515.540
Gæld til banker .....		1.245.646
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.761.186</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.000
Skyldig selskabsskat .....		36.603
Anden gæld .....		201.175
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		90.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>333.778</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.094.964</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>4.816.600</b>

# Noter

## 1. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet er udlejning af ejendomme

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen ud over hvad der fremgår af regnskabet

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Kreditinstitut henligger:

Realkreditpantebrev kr. 2.625.000 med pant i ejendommen Karlskogavej 16.

Restgæld på pantet udgør kr. 2.515.540.

Ejerpantebrev kr. 2.200.000 med pant i Karlskogavej 16.'

Restgæld på pantet udgør kr. 1.245.646

Ejendommen har en bogført værdi på kr. 4.441.263 og en offentlig vurdering 1/10 2013 på kr. 2.650.000

## 4. Oplysning om ejerskab

### Ejerforhold

Lisberg Holding ApS  
Bogfinkevej 4  
9575 Terndrup

Sanchez Mogensen Holding ApS  
James Tobias Alle 26  
9220 Aalborg Øst