

Jupiter Ejendomme A/S

CVR-nr. 13140685

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25.03.2015

Dirigent

Navn: Thomas Bechmann

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	9
Balance pr. 31.12.2014	10
Egenkapitalopgørelse for 2014	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jupiter Ejendomme A/S
Bakkebygget 1
4793 Bogø By

CVR-nr.: 13140685
Hjemsted: Vordingborg
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Bestyrelse

Thomas Bechmann, formand
Hans Christian Gabelgaard
Hans Steffen Steffensen
Lars Taarn Pedersen

Direktion

Jens Kristensen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for Jupiter Ejendomme 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. 31.12.2014 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bogø By, den 25.03.2015

Direktion

Jens Kristensen

Bestyrelse

Thomas Bechmann
formand

Hans Christian Gabelgaard

Hans Steffen Steffensen

Lars Taarn Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jupiter Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jupiter Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014, 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. 31.12.2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25.03.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Wellejus
statsautoriseret revisor

Nikolaj Thomsen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendomme tillige med beslægtet virksomhed. Selskabet kan herudover investere i finansielle aktiver samt foretage andre finansielle dispositioner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2014 udvidet sine aktiviteter inden for fast ejendom, som er blevet selskabets primære aktivitet. I den forbindelse har selskabet overtaget en række lejemål til videreudlejning samt tilhørende anlægsaktiver. Endvidere har selskabet erhvervet en erhvervsejendom til udlejning.

Årets resultat udviser et underskud på 1.348 t.kr., og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på 6.788 t.kr.

Kapitalberedskab

Ved udgangen af regnskabsåret er selskabet egenkapital negativ. På baggrund af de foreliggende drifts- og likviditetsbudgetter for det kommende år er det ledelsens forventning, at der gennem 2015 vil være tilstrækkelig likviditet til selskabets aktiviteter.

Forventet udvikling

Selskabet har indgået aftaler om udlejning af kontor- og produktionslokaler og vil i 2015 forsøge at udvide denne aktivitetsform.

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.

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 løb, 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

Bruttotab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Andre finansielle omkostninger

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

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.

Virksomheden er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. 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

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning 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:

Bygninger	25 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	6-10 år

For indretning af lejede lokaler og aktiver omfattet af finansielle leasingaftaler udgør afskrivningsperioden maksimalt aftaleperioden.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter omkostninger til tabsgivende kontrakter. Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle kontrakterne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Bruttofortjeneste		919.024	(271.611)
Personaleomkostninger	2	0	(179.313)
Af- og nedskrivninger	3	<u>(2.264.364)</u>	<u>(303.915)</u>
Driftsresultat		(1.345.340)	(754.839)
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(2.424)</u>	<u>(558.458)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.347.764)	(1.313.297)
Skat af ordinært resultat	5	<u>0</u>	<u>488.846</u>
Årets resultat		<u>(1.347.764)</u>	<u>(824.451)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(1.347.764)</u>	<u>(824.451)</u>
		<u>(1.347.764)</u>	<u>(824.451)</u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Grunde og bygninger		4.742.441	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		200.000	0
Indretning af lejede lokaler		2.294.494	950.433
Materielle anlægsaktiver	6	<u>7.236.935</u>	<u>950.433</u>
Andre tilgodehavender		3.581.330	2.043.480
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.581.330</u>	<u>2.043.480</u>
Anlægsaktiver		<u>10.818.265</u>	<u>2.993.913</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		225.844	344.880
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.330.738	0
Udskudt skat		506.449	506.449
Andre tilgodehavender		0	150.230
Tilgodehavender		<u>2.063.031</u>	<u>1.001.559</u>
Likvide beholdninger		<u>459.231</u>	<u>330.619</u>
Omsætningsaktiver		<u>2.522.262</u>	<u>1.332.178</u>
Aktiver		<u><u>13.340.527</u></u>	<u><u>4.326.091</u></u>

Balance pr. 31.12.2014

	<u>Note</u>	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	3.000.000	3.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(9.788.379)</u>	<u>(8.440.615)</u>
Egenkapital		<u>(6.788.379)</u>	<u>(5.440.615)</u>
Andre hensatte forpligtelser	8	<u>16.837.564</u>	<u>0</u>
Hensatte forpligtelser		<u>16.837.564</u>	<u>0</u>
Bankgæld		0	1.992
Leverandører af varer og tjenesteydelser		169.929	63.353
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.433.401
Anden gæld		<u>3.121.413</u>	<u>267.960</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>3.291.342</u>	<u>9.766.706</u>
Gældsforpligtelser		<u>3.291.342</u>	<u>9.766.706</u>
Passiver		<u>13.340.527</u>	<u>4.326.091</u>
Going concern	1		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Ejerforhold	12		
Koncernforhold	13		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	(8.440.615)	(5.440.615)
Årets resultat	0	(1.347.764)	(1.347.764)
Egenkapital ultimo	3.000.000	(9.788.379)	(6.788.379)

Noter

1. Going concern

Ved udgangen af regnskabsåret har selskabet en negativ egenkapital 6.788 t.kr. På selskabets generalforsamling fremlægges en plan, hvorefter egenkapitalen forventes reableret ved positive resultater eller ved kapitalforhøjelse.

Selskabets driftsbudgetter for 2015 udviser et positivt resultat. Moderselskabet Wind Group A/S har tilkendegivet at stille den nødvendige finansiering til rådighed i det kommende regnskabsår. På denne baggrund har ledelsen aflagt årsrapporten for 2014 under forudsætning om fortsat drift.

	2014	2013
	kr.	kr.
2. Personaleomkostninger		
Gager og løn	0	(31.187)
Pensioner	0	16.439
Andre omkostninger til social sikring	0	9.524
Andre personaleomkostninger	0	184.537
	0	179.313
	2014	2013
	kr.	kr.
3. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	1.537.464	278.392
Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	962.080	0
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(235.180)	25.523
	2.264.364	303.915
	2014	2013
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	503.373
Øvrige finansielle omkostninger	2.424	55.085
	2.424	558.458
	2014	2013
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(229.650)
Regulering vedrørende tidligere år	0	(259.196)
	0	(488.846)

Noter

	<u>Grunde og bygninger kr.</u>	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</u>	<u>Indretning af lejede lokaler kr.</u>
6. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	0	6.044.800	2.419.695
Tilgange	4.742.441	1.826.730	2.216.875
Afgange	0	(5.729.296)	0
Kostpris ultimo	<u>4.742.441</u>	<u>2.142.234</u>	<u>4.636.570</u>
Af- og nedskrivninger primo	0	(6.044.800)	(1.469.262)
Årets nedskrivninger	0	(962.080)	0
Årets afskrivninger	0	(664.650)	(872.814)
Tilbageførsel ved afgang	0	5.729.296	0
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>0</u>	<u>(1.942.234)</u>	<u>(2.342.076)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.742.441</u>	<u>200.000</u>	<u>2.294.494</u>
	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
7. Virksomhedskapital			
Aktiekapital	30.000	100,00	3.000.000
	<u>30.000</u>		<u>3.000.000</u>

Selskabets virksomhedskapital har uændret været 3.000.000 kr. de senest 5 år.

8. Andre hensatte forpligtelser

Selskabet har i forbindelse med omstrukturering af koncernens aktiviteter fået overdraget en række lejeaftaler fra søsterselskabet Jupiter Group A/S. Hovedparten af lejeaftalerne er tabsgivende, og selskabet har derfor indregnet en hensættelse hertil. For overdragelsen har selskabet modtaget en kompensation fra søsterselskabet svarende til det estimerede tab.

	<u>2014 kr.</u>	<u>2013 kr.</u>
9. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser		
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb	<u>10.461.824</u>	<u>3.552.000</u>

Noter

10. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Wind Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med 1. juli 2012 for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Jupiter Ejendomme A/S og søsterselskabet Jupiter Group A/S har stillet virksomhedspant for nominelt 55.000 t.kr. til sikkerhed for engagement med BankNordik. Det samlede træk på engagementet udgør 127.810 t.kr. pr. 31. december 2014.

Selskabet har derudover stillet selvskyldnerkaution for Jupiter Group A/S' og Wind Group A/S' samlede engagement med BankNordik.

12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionær med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Wind Group A/S, Charlottenlund

13. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Wind Group A/S, Charlottenlund