

# JPB Invest ApS

JPB Invest ApS  
Store Kongensgade 67C, 1264 København K

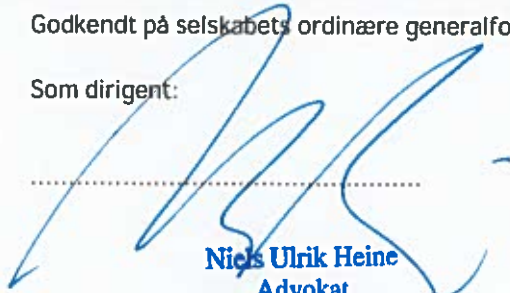
CVR-nr. 17 71 52 08



## Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *20/06/16*

Som dirigent:



Niels Ulrik Heine  
Advokat  
St. Kongensgade 67 C - 1264K  
Tlf. 33 13 69 20



Building a better  
working world

## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Oplysninger om selskabet	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JPB Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. maj 2016  
Direktion:

Jørgen Peter Bjørke

**Niels Ulrik Heine**  
Advokat

St. Kongensgade 67 C - 1264K  
Tlf. 33 13 69 20

Joh

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i JPB Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JPB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 14. maj 2016  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

Frank Therkildsen  
statsaut. revisor

## Oplysninger om selskabet

Navn	JPB Invest ApS
Adresse, postnr., by	Store Kongensgade 67C, 1264 København K
CVR-nr.	17 71 52 08
Stiftet	30. december 1993
Hjemstedskommune	København K
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	21 61 40 02
Direktion	Jørgen Peter Bjarke
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Jyske Bank Klampenborgvej 244, 2800 Kgs. Lyngby
Advokat	Advokatkontoret Fabritius Tengnagel & Heine St. Kongensgade 67 C, 1264 København K

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	281.042	287.856
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	116.338	487
	Resultat af primær drift	397.380	288.343
	Finansielle indtægter	0	938
	Finansielle omkostninger	-105.365	-99.079
	Resultat før skat	292.015	190.202
3	Skat af årets resultat	-64.243	-18.039
	Årets resultat	227.772	172.163
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	227.772	172.163
		227.772	172.163

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	5.350.000	5.250.000
		<u>5.350.000</u>	<u>5.250.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.350.000</u>	<u>5.250.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	683.318	497.584
		<u>683.318</u>	<u>497.584</u>
	Likvide beholdninger	2.798	3.433
	Omsætningsaktiver i alt	<u>686.116</u>	<u>501.017</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.036.116</u>	<u>5.751.017</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2015	2014
	<b>PASSIVER</b>		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	1.716.682	1.488.910
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.916.682</b>	<b>1.688.910</b>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	313.554	249.311
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>313.554</b>	<b>249.311</b>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.475.072	3.491.410
	Anden gæld	235.000	235.000
		<b>3.710.072</b>	<b>3.726.410</b>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.574	18.575
	Anden gæld	77.234	67.811
		<b>95.808</b>	<b>86.386</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.805.880</b>	<b>3.812.796</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>6.036.116</b>	<b>5.751.017</b>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitaloppgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	200.000	1.316.747	1.516.747
Årets resultat	0	172.163	172.163
Egenkapital 1. januar 2015	200.000	1.488.910	1.688.910
Årets resultat	0	227.772	227.772
Egenkapital 31. december 2015	<u>200.000</u>	<u>1.716.682</u>	<u>1.916.682</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JPB Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af forventede lejeindtægter og ordinære driftsomkostninger for investeringsejendommen samt et fastsat afkastkrav. Afkastkravet fastsættes pr. ejendom på basis af den pågældende ejendoms særlige karakteristika, herunder beliggenhed, vedligeholdelsesmæssig stand, lejernes bonitet m.v.

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav på boligudlejningsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, lokaler mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

## Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

## Balancen

## Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vedrører investeringsejendomme.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

## Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsevnen.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er udlejning af erhvervslejligheden Jernbanevej 8B, 2800 Kgs. Lyngby samt konsulentassistance.

kr.	2015	2014
3 Skat af årets resultat	64.243	18.039
Årets regulering af udskudt skat	64.243	18.039

## 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015	5.250.000
Kostpris 31. december 2015	5.250.000
Værdireguleringer 1. januar 2015	0
Årets opskrivning	100.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	5.350.000

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 3.495.000 senere end 5 år fra balancedagen.

## 6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.495 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, bogført til 5.350 tkr.

Endvidere er der tinglyst ejerpantebrev nom. 64 tkr. til sikkerhed for forpligtelser over for Ejerforeningen Rustenborg.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Nærtstående parter

JPB Invest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

## Bestemmende indflydelse

<u>Nærtstående part</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>	<u>Grundlag for bestemmende indflydelse</u>
Jørgen Peter Bjørke	Kongevejen 337A, 2. sal, 2480 Holte	Direktør og hovedanpartshaver

## Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Jørgen Peter Bjørke	Kongevejen 337A, 2. sal, 2480 Holte