

# JPB Invest ApS

Store Kongensgade 67C, 1264 København K

CVR-nr. 17 71 52 08

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2020

Dirigent:

  
.....  
Niels Ulrik Heine



**EY**

Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JPB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. august 2020

Direktion:



Niels Ulrik Heine

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JPB Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JPB Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### *Uafhængighed*

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed vedrørende selskabets hensatte forpligtelser, idet indregning og måling er foretaget på baggrund af ledelsens afgivne forligsbud på en igangværende retssag, hvis udfald er usikkert. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Horsens, den 19. august 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Klarskov Larsen  
statsaut. revisor  
mne32736

## Ledelsesberetning

### 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	Niels Ulrik Heine
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Advokat	Advokatkontoret Fabritius Tengnagel & Heine St. Kongensgade 67 C, 1264 København K

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets hensatte forpligtelser er indregnet og målt på baggrund af ledelsens afgivne forligsbud på en igangværende retssag, hvis udfald er usikkert. Retssagen er omtalt i note 6 og note 7 til årsrapporten.

Det anvendte skøn om ovenstående forhold er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige. De faktiske forpligtelser kan afvige fra det forudsatte, og afvigelserne kan være væsentlige.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 1.166.953 kr. mod et overskud på 118.828 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 767.823 kr.

Resultatet er påvirket af ekstraordinære udgifter til udvendig vedligeholdelse, om hvilket der verserer en retssag, jfr. note 6 og 7, samt nedjustering af værdien på selskabets ejendom.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat for 2020. COVID-19 forventes ikke at få væsentlig betydning for selskabets indtjening det kommende år.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

Note	kr.	2019	2018
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-568.622	242.595
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-850.000	0
	Resultat før finansielle poster	-1.418.622	242.595
	Finansielle omkostninger	-77.203	-90.063
	Resultat før skat	-1.495.825	152.532
3	Skat af årets resultat	328.872	-33.704
	Årets resultat	-1.166.953	118.828
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	100.000	0
	Overført resultat	-1.266.953	118.828
		-1.166.953	118.828



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2019	2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.500.000	5.350.000
		<u>4.500.000</u>	<u>5.350.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.500.000</u>	<u>5.350.000</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	9.432	0
	Tilgodehavende selskabsskat	2.000	0
	Andre tilgodehavender	1.032.953	797.140
		<u>1.044.385</u>	<u>797.140</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.898</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.044.385</u>	<u>799.038</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>5.544.385</u></u>	<u><u>6.149.038</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

Note	kr.	2019	2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	467.823	1.734.776
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	100.000	0
	Egenkapital i alt	<u>767.823</u>	<u>1.934.776</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	319.440
	Andre hensatte forpligtelser	900.000	0
6	Hensatte forpligtelser i alt	<u>900.000</u>	<u>319.440</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.153.275	3.495.000
	Anden gæld	235.000	235.000
		<u>3.388.275</u>	<u>3.730.000</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	341.725	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.076	31.375
	Skyldig selskabsskat	0	33.704
	Anden gæld	112.486	99.743
		<u>488.287</u>	<u>164.822</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>3.876.562</u>	<u>3.894.822</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>5.544.385</u></u>	<u><u>6.149.038</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200.000	1.615.948	0	1.815.948
Overført via resultatdisponering	0	118.828	0	118.828
Egenkapital 1. januar 2019	200.000	1.734.776	0	1.934.776
Overført via resultatdisponering	0	-1.266.953	100.000	-1.166.953
Egenkapital 31. december 2019	200.000	467.823	100.000	767.823

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JPB Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Resultatopgørelsen

## Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning af ejendom, 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/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én 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 omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger 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.

## Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Investeringsejendommen er pr. 31. december 2019 målt til et af de faktiske bud på ejendommen.

## 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.

## Egenkapital

*Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forligsbud som følge af igangværende retssager m.v. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen tidsmæssigt forventes at ligge langt ude i fremtiden.

## Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets hensatte forpligtelser er indregnet og målt på baggrund af ledelsens afgivne forligsbud på en igangværende retssag, hvis udfald er usikkert. Retssagen er omtalt i note 6 og note 7 til årsrapporten.

Det anvendte skøn om ovenstående forhold er baseret på oplysninger og forudsætninger, som ledelsen vurderer som forsvarlige. De faktiske forpligtelser kan afvige fra det forudsatte, og afvigelserne kan være væsentlige.

kr.	2019	2018
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	33.704
Årets regulering af udskudt skat	-328.872	0
	<u>-328.872</u>	<u>33.704</u>

## 4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2019	3.898.000
Kostpris 31. december 2019	3.898.000
Opskrivninger 1. januar 2019	1.452.000
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	-850.000
Opskrivninger 31. december 2019	602.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	<u>4.500.000</u>

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2019	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.495.000	341.725	3.153.275	1.787.651
Anden gæld	235.000	0	235.000	0
	<u>3.730.000</u>	<u>341.725</u>	<u>3.388.275</u>	<u>1.787.651</u>

## 6 Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger som følge af afgivet forligsbud i forbindelse med igangværende retssag.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

## 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

## Andre eventualforpligtelser

Selskabets ejendom er en del af Ejerforeningen Rustenborg. Ejerforeningen har krævet at selskabet skal betale 1,8 mio. kr. i forbindelse med forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder vedrørende boligenhederne.

Dette har selskabet bestridt eftersom, at selskabets ejendom ikke er en del af de lejligheder, hvorpå der har været udført forbedringsarbejder.

Selskabet har som følge af ovenstående anlagt sag mod Ejerforeningen Rustenborg med påstand om frifindelse.

Der er afsagt dom i byretten. Dommen gav ikke selskabet medhold og er efterfølgende anket til Østre Landsret. Der er efterfølgende afgivet et forligsbud på 0,9 mio. kr. fra ledelsen.

Der er i årsrapporten indregnet de løbende omkostninger til retsafgifter og advokatassistance med sagen, mens der er hensat 0,9 mio. kr. til det af Ejerforeningen Rustenborg fremførte krav.

Det er ledelsens opfattelse at det afsatte beløb vil dække det fremtidige træk på virksomhedens ressourcer.

## 8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut 3.495 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig bogført værdi på 4.500 t.kr.

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