

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

J P F Ejendomme ApS

Christian IX's Gade 2, 2., 1111 København K

CVR-nr. 28 15 71 77

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

9/6 2016



Dirigent

STEEN RAAGAARD ANDERSEN

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for J P F Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 9/6-2016

Direktion



Jørgen Junker Petersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i J P F Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J P F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske 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 Deres 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, De 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.

København, den 9/6-2016

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Claus Koskelin
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J P F Ejendomme ApS
Christian IX's Gade 2, 2.
1111 København K

CVR-nr.: 28 15 71 77
Stiftet: 15. november 2004
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jørgen Junker Petersen

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J P F Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, virksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders ubalance.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associerede virksomheder.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den 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. Selskabsskatteprocenten vil fra 2015 til 2016 blive nedsat fra 23,5 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	0	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1.301.452	1.800
Andre finansielle indtægter	2	0
2 Andre finansielle omkostninger	-148.252	-125
Resultat før skat	1.153.202	1.675
Årets resultat	1.153.202	1.675
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.331.451	1.800
Disponeret fra overført resultat	-178.249	-125
Disponeret i alt	1.153.202	1.675

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	8.271.332	6.940
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	7.837.700	7.718
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>16.109.032</u>	<u>14.658</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>16.109.032</u>	<u>14.658</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>4.205</u>	<u>4</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.205</u>	<u>4</u>
	Aktiver i alt	<u>16.113.237</u>	<u>14.662</u>

Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	125.000	125
5	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	5.417.031	4.086
6	Overført resultat	-42.404	136
	Egenkapital i alt	5.499.627	4.347
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Gæld til associerede virksomheder	10.583.610	10.285
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.613.610	10.315
	Gældsforpligtelser i alt	10.613.610	10.315
	Passiver i alt	16.113.237	14.662
7	Eventualposter		

Noter

1. Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten har lighed med tidligere år bestået af at købe, administrere og investere i fast ejendom og selskaber med tilsvarende formål. Selskabet har i lighed med sidste år ingen ansatte.

	2015 kr.	2014 t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	148.250	125
Andre renteomkostninger	1	0
	148.251	125
3. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Anskaffelsessum, primo 1. januar 2015	8.271.332	6.940
Kostpris 31. december 2015	8.271.332	6.940
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	8.271.332	6.940

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital kr.	Årets resultat kr.	Regnskabs- mæssig værdi hos J P F Ejendomme ApS kr.
Sterndamm ApS, København, K/S Sterndamm 29 - 33, København *, København	50 %	5.689.270	1.727.707	2.844.635
K/S Albrechtstrasse 22 - 26, København *, København	20 %	22.405.369	1.539.465	4.481.074
	10 %	9.456.224	-367.025	945.622
		37.550.863	2.900.147	8.271.331

* Indirekte konsolideret ejer- og stemmeandel udgør 50 %.

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	125.000	125
Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.		
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	4.085.580	2.285
Resultatandel	1.331.451	1.801
	5.417.031	4.086
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	135.845	261
Årets overførte overskud eller underskud	-178.249	-125
	-42.404	136
7. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet er kommanditist i to kommanditselskaber jf. note 3 og har en rest indskudsforpligtelse på kr. 12,8 mio.		