



# **JP Property Invest ApS**

**Vesterbrogade 124 B st. th.**

**1620 København V**

**CVR-nr. 31 86 33 33**

**Årsrapport for 2015/16**

**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 06/10 2016

---

Peder Holm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	7
Balance pr. 30. juni 2016	8
Noter til årsrapporten	10

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JP Property Invest ApS  
Vesterbrogade 124 B st. th.  
1620 København V

CVR-nr.: 31 86 33 33  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 23. april 2014  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemsted: København

### Direktion

Peder Holm, direktør

### Revision

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
Rygårds Allé 104  
2900 Hellerup

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for JP Property 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. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 6. oktober 2016

### **Direktion**

Peder Holm  
direktør

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## *Til kapitalejeren i JP Property Invest ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for JP Property Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 6. oktober 2016

Harboe og Bille  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 33 64 94 52

Frederik Bille  
Statsautoriseret revisor

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JP Property Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendom, skatter og afgifter og administration m.v

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i 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.

### **Balancen**

#### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JP Property Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, som udgør 5 år.

#### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsejendomme omfatter anskaffelsespris med tillæg af ombygnings- og renoveringsomkostninger. Låneomkostninger indregnes i kostprisen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettorealisationens værdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til nettorealisationens værdi.



## Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
Andre eksterne omkostninger		-154.671	-141
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-154.671</b>	<b>-141</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.660.001	-267
Finansielle indtægter	1	702.779	0
Finansielle omkostninger		-1.173.444	-65
<b>Resultat før skat</b>		<b>11.034.665</b>	<b>-473</b>
Skat af årets resultat		182.661	0
<b>Årets resultat</b>		<b>11.217.326</b>	<b>-473</b>
Foreslået udbytte		4.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.343.971	0
Overført overskud		3.873.355	-473
		<b>11.217.326</b>	<b>-473</b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	<u>12.564.842</u>	<u>855</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>12.564.842</b></u>	<u><b>855</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>12.564.842</b></u>	<u><b>855</b></u>
<b>Varebeholdninger</b>			
	3	<u><b>2.334.788</b></u>	<u><b>2.158</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		15.471.337	0
Andre tilgodehavender		3.748	39
Selskabsskat		<u>688.508</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>16.163.593</b></u>	<u><b>39</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>8.989</b></u>	<u><b>3</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>18.507.370</b></u>	<u><b>2.200</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>31.072.212</b></u></u>	<u><u><b>3.055</b></u></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		100.000	100
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.343.971	0
Overført resultat		3.400.657	-473
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.000.000	0
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>10.844.628</u></b>	<b><u>-373</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		48.092	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>48.092</u></b>	<b><u>0</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	4
Selskabsskat		457.755	0
Anden gæld		19.721.737	3.424
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.179.492</u></b>	<b><u>3.428</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.179.492</u></b>	<b><u>3.428</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>31.072.212</u></b>	<b><u>3.055</u></b>
Eventualposter mv.	5		
Hovedaktivitet	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	TDKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>702.779</u>	<u>0</u>
	<b><u>702.779</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	1.121.793	0
Tilgang i årets løb	<u>50.000</u>	<u>1.122</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>1.171.793</u>	<u>1.122</u>
Værdireguleringer 1. juli 2015	-266.952	0
Årets resultat	11.848.360	-79
Afskrivning på goodwill	<u>-188.359</u>	<u>-188</u>
Værdireguleringer 30. juni 2016	<u>11.393.049</u>	<u>-267</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>12.564.842</u></b>	<b><u>855</u></b>
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 30. juni 2016	<u>565.075</u>	<u>753.434</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Winthers Have ApS	København	100%
Smedefabrikken ApS	København	100%
NG 35-37 ApS	København	100%
2R Apartments ApS	København	100%

## Noter til årsrapporten

	<u>2015/16</u> DKK	<u>2014/15</u> TDKK
<b>3 Varebeholdninger</b>		
Handelsejendomme	<u>2.334.788</u>	<u>2.158</u>
	<b><u>2.334.788</u></b>	<b><u>2.158</u></b>
Finansieringsomkostninger i kostprisen udgør	218.600	115.500

## 4 Egenkapital

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	<u>Reserve for</u> <u>nettoopskriv-</u> <u>ning efter</u> <u>den indre</u> <u>værdis meto-</u> <u>de</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået ud-</u> <u>bytte for</u> <u>regnskabs-</u> <u>året</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	100.000	0	-472.698	0	-372.698
Årets resultat	<u>0</u>	<u>3.343.971</u>	<u>3.873.355</u>	<u>4.000.000</u>	<u>11.217.326</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>3.343.971</u></b>	<b><u>3.400.657</u></b>	<b><u>4.000.000</u></b>	<b><u>10.844.628</u></b>

## **Noter til årsrapporten**

### **5 Eventualposter mv.**

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for NG 35-37 ApS' bankengagement som udgør t.kr. 12.521 pr. 30. juni 2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Winthers Have ApS' bankengagement som udgør t.kr. 5.031 pr. 30. juni 2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for Smedefabrikken ApS' bankengagement som udgør t.kr. 1.305 pr. 30. juni 2016.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for P. Holm & Søn Holding A/S' bankengagement.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### **6 Hovedaktivitet**

Selskabets formål er at eje kapitalandele, udleje fast ejendom og optimering af fast ejendom.