Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR nr. 33963556
Weidekampsgade 6
Postboks 1600
0900 København C

Telefon 36102030
Telefax 36102040
www.deloitte.dk

JPM Ejendomsinvest ApS
CVR-nr. 31151368

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 08.04.2015

Dirigent

Navn: Jackie Phillip Michelsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014	8
Balance pr. 31.12.2014	9
Egenkapitalopgørelse for 2014	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JPM Ejendomsinvest ApS
Amailiegade 6
1256 København K

CVR-nr.: 31151368
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2014 - 31.12.2014

Direktion

Jackie Phillip Michelsen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2014 - 31.12.2014 for JPM Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08.04.2015

Direktion

Jackie Phillip Michelsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JPM Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JPM Ejendomsinvest ApS 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 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 tillæg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

København , den 08.04.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Agner Hansen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er opgjort til et overskud på 229 t.kr.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indeholder huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen, i takt med huslejens forfald, samt realiseret avance eller tab ved salg af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter
Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger
Andre finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger.

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. 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 samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Andre anlæg, driftmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring 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	80 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 år

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.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte
Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter
Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat
Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttotab		**(268.856)**	**228**
Af- og nedskrivninger	1	923.885	(83)
Driftsresultat		**655.029**	**145**
Andre finansielle indtægter	2	7.839	0
Andre finansielle omkostninger	3	(137.853)	(165)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		**525.015**	**(20)**
Skat af ordinært resultat	4	(295.682)	(12)
Årets resultat		**229.333**	**(32)**
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		200.000	0
Overført resultat		29.333	(32)
		229.333	**(32)**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Grunde og bygninger		2.748.535	5.173
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	167
Materielle anlægsaktiver	5	**2.748.535**	**5.340**
Andre tilgodehavender		177.376	171
Finansielle anlægsaktiver	6	**177.376**	**171**
Anlægsaktiver		**2.925.911**	**5.511**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		30.000	123
Andre tilgodehavender		15.124	6
Tilgodehavender		**45.124**	**129**
Likvide beholdninger		**1.163.517**	**0**
Omsætningsaktiver		**1.208.641**	**129**
Aktiver		**4.134.552**	**5.640**

Balance pr. 31.12.2014

	Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Virksomhedskapital	7	125.000	125
Overført overskud eller underskud		48.879	(50)
Forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital		**373.879**	**75**
Gæld til realkreditinstitutter		2.593.260	4.504
Langfristede gældsforpligtelser	8	**2.593.260**	**4.504**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	0	90
Bankgæld		0	21
Gæld til tilknyttede virksomheder		723.923	778
Skyldig selskabsskat		295.401	15
Anden gæld		148.089	157
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.167.413**	**1.061**
Gældsforpligtelser		**3.760.673**	**5.565**
Passiver		**4.134.552**	**5.640**
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014

	Virksom-hedskapital kr.	Overført overskud eller under-skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs-året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(50.454)	0	74.546
Øvrige egenkapitalposteringer	0	70.000	0	70.000
Årets resultat	0	29.333	200.000	229.333
Egenkapital ultimo	**125.000**	**48.879**	**200.000**	**373.879**

Noter

	2014 kr.	2013 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	49.630	83
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	(973.515)	0
	(923.885)	**83**

	2014 kr.	2013 t.kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Øvrige finansielle indtægter	7.839	0
	7.839	**0**

	2014 kr.	2013 t.kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	28.957	31
Renteomkostninger i øvrigt	108.896	134
	137.853	**165**

	2014 kr.	2013 t.kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	295.401	15
Ændring af udskudt skat	281	(3)
	295.682	**12**

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	5.709.599	247.499
Afgange	(2.500.000)	(247.499)
Kostpris ultimo	**3.209.599**	**0**
Af- og nedskrivninger primo	(536.526)	(80.321)
Årets afskrivninger	(43.443)	(6.187)
Tilbageførsel ved afgange	118.905	86.508
Af- og nedskrivninger ultimo	**(461.064)**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**2.748.535**	**0**

6. Finansielle anlægsaktiver

Andre tilgodehavender består af depositum til ejendommen på Amaliegade.

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
7. Virksomhedskapital			
Anparter	125	1.000,00	125.000
	125		**125.000**

	Restgæld efter 5 år 2014 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	2.593.260
	2.593.260

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Phillip Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Noter

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme, pantsætning udgør samlet 2.636 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. balancedagen 2.749 t.kr.