



Hobrovej 317  
Postbox 7034  
9200 Aalborg SV  
Tlf.: 9811 3333  
Fax: 9811 3434  
revicor@revicor.dk  
www.revicor.dk

**JDP-Delta ApS**  
**Dampfærgevej 24 C, 5. th.**  
**2100 København Ø**

**CVR-nr. 26 02 68 73**

**Årsrapport for 2021/22**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 22. december 2022

---

Jens Damgaard Pedersen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter	14

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JDP-Delta 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 21. december 2022

### Direktion

Jens Damgaard Pedersen  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i JDP-Delta ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JDP-Delta ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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:

- 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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

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

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

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

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

Aalborg, den 21. december 2022

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 13 92 92 97

Jørgen E. Paulsen  
Registeret revisor  
MNE-nr. mne4334

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JDP-Delta ApS  
Dampfærgevej 24 C, 5. th.  
2100 København Ø

E-mail: djm@lund.mail.dk

CVR-nr.: 26 02 68 73

Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Hjemsted: København

### Direktion

Jens Damgaard Pedersen, direktør

### Revision

Revicor  
Godkendt revisionsanpartsselskab  
Hobrovej 317  
9200 Aalborg SV

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet beskæftiger sig at besidde kapitalandele i dattervirksomheder og associerede selskaber, investering i fast ejendom samt anden investeringsvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på kr. 954.231, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 49.463.650.

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

I associerede virksomheder med bogført værdi på 23,1 mio. kr. er underliggende datterselskaber indregnet til dagsværdi. De underliggende datterselskaber beskæftiger sig med projektudvikling indenfor fast ejendom. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende datterselskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er budgetteret på baggrund af allerede indgåede aftaler, men er forbundet med usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 11 % efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene kan være forbundet med usikkerhed.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDP-Delta ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunktet.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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 mv.

### **Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet brugsret måles til kostpris. Der afskrives ikke på brugsretten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

I associerede virksomheder med bogført værdi på 23,1 mio. kr. er underliggende datterselskaber indregnet til dagsværdi. De underliggende datterselskaber beskæftiger sig med projektudvikling indenfor fast ejendom. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende datterselskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er budgetteret på baggrund af allerede indgåede aftaler, men er forbundet med usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 11 % efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene kan være forbundet med usikkerhed.

Opskrivning af datterselskaber og associerede virksomheder indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivning".

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle anlægsaktiver samt kapitalandele i associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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 samt for betalte acontoskatter.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-39.723</b>	<b>-36.334</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-39.723</b>	<b>-36.334</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		1.042.317	525.000
Finansielle indtægter		16.980	17.930
Finansielle omkostninger		<u>-60.298</u>	<u>-103.206</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>959.276</b>	<b>403.390</b>
Skat af årets resultat		<u>-5.045</u>	<u>-880</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>954.231</u></b>	<b><u>402.510</u></b>

## Resultatdisponering

Foreslået udbytte	0	113.000
Overført resultat	<u>954.231</u>	<u>289.510</u>
	<b><u>954.231</u></b>	<b><u>402.510</u></b>

Der er efter balancedagen 30. juni 2022, men inden regnskabsaflæggelsen for regnskabsåret 2021/22, foretaget udlodning af ekstraordinært udbytte med i alt kr. 3.000.000.

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Erhvervede rettigheder		320.000	320.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>320.000</b>	<b>320.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	2	35.722.749	32.420.958
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>35.722.749</b>	<b>32.420.958</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>36.042.749</b>	<b>32.740.958</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		451.600	0
Andre tilgodehavender		672.410	672.412
Selskabsskat		23.000	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.147.010</b>	<b>672.412</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>12.293.891</b>	<b>12.027.568</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.440.901</b>	<b>12.699.980</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>49.483.650</b>	<b>45.440.938</b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		29.407.001	26.069.091
Overført resultat		19.931.649	18.977.417
Foreslået udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>113.000</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>49.463.650</u></b>	<b><u>45.284.508</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	46.750
Selskabsskat		<u>0</u>	<u>109.680</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>156.430</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>20.000</u></b>	<b><u>156.430</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>49.483.650</u></b>	<b><u>45.440.938</u></b>
Usikkerhed ved indregning og måling	4		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Selskabet administreres af en ulønnet direktør.		
<b>2 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2021	6.911.280	6.786.280
Tilgang i årets løb	0	125.000
Afgang i årets løb	<u>-41.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>6.870.280</u>	<u>6.911.280</u>
Værdireguleringer 1. juli 2021	25.509.678	17.965.877
Årets afgang	4.881	0
Årets opskrivninger, netto	<u>3.337.910</u>	<u>7.543.801</u>
Værdireguleringer 30. juni 2022	<u>28.852.469</u>	<u>25.509.678</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022</b>	<b><u>35.722.749</u></b>	<b><u>32.420.958</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>
Plaza Antibes ApS	København	20%
Norra Näbbeboda ApS	København	14%
Nordkranen Holding ApS	København	21%
DJM Holding ApS	Gribskov	48%
NK Ejendomme ApS	København	21%



## Noter

### 3 Egenkapital

	Virk- somhedskapi- tal	Reserve for opskrivnin- ger	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. juli 2021	125.000	26.069.091	18.977.418	113.000	45.284.509
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-113.000	-113.000
Årets opskrivning	0	3.337.910	0	0	3.337.910
Årets resultat	0	0	954.231	0	954.231
<b>Egenkapital 30. juni 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>29.407.001</b>	<b>19.931.649</b>	<b>0</b>	<b>49.463.650</b>

### 4 Usikkerhed ved indregning og måling

Kapitalandele i associerede virksomheder er indregnet til kostpris med tillæg af opskrivning til dagsværdi.

I associerede virksomheder med bogført værdi på 23,1 mio. kr. er underliggende datterselskaber indregnet til dagsværdi. De underliggende datterselskaber beskæftiger sig med projektudvikling indenfor fast ejendom. Dagsværdien beregnes med udgangspunkt i tilbagediskontering af pengestrømme, som aktiviteten i de underliggende datterselskaber forventer at generere. De forventede fremtidige netto pengestrømme i budgetperioden er budgetteret på baggrund af allerede indgåede aftaler, men er forbundet med usikkerhed knyttet til de underliggende projekter. Ved beregning af dagsværdien er anvendt en diskonteringsfaktor på 11 % efter skat. Fastsættelse af dagsværdien af kapitalandelene kan være forbundet med usikkerhed.

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen