

# J.K. Ejendomsselskab Aalborg Aps

Guldbækvej 72, 9230 Svendstrup J  
CVR-nr. 26 77 64 81

## Årsrapport for 2021

(19. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21. juni 2022

Jess Grimm Birnbaum  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Noter	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for J.K. Ejendomsselskab Aalborg 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. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 21. juni 2022

### Direktion

Jess Grimm Birnbaum  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i J.K. Ejendomsselskab Aalborg Aps*

Vi har opstillet årsregnskabet for J.K. Ejendomsselskab Aalborg Aps for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aalborg, den 21. juni 2022

RN - Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 28 48 11 60

Tom Picano  
Registreret revisor, FDR  
MNE-nr. mne17814

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J.K. Ejendomsselskab Aalborg Aps  
Guldbækvej 72  
9230 Svendstrup J

CVR-nr.: 26 77 64 81

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Hjemsted: Rebild

### Direktion

Jess Grimm Birnbaum, direktør

### Revisor

RN - Revision Nordjylland ApS  
Registreret revisionsfirma  
Gugvej 140  
9210 Aalborg SØ

### Pengeinstitut

Sparekassen Vendsyssel

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive finansiering, investering samt køb og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et underskud på kr. 105.637, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en negativ egenkapital på kr. 5.519.218.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabets egenkapital er tabt. Ledelsen har forventninger om positiv drift i årene fremover og forventer derigennem reetablering af egenkapital.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.K. Ejendomsselskab Aalborg Aps for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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

### Bruttofortjeneste

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

Bruttofortjenester indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration omkostninger mv.

### Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Ejendom*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealisation sværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>45.813</b>	<b>-38.877</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>45.813</b>	<b>-38.877</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>0</u>	<u>114.720</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>45.813</b>	<b>75.843</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-151.450</u>	<u>-448.662</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-105.637</b>	<b>-372.819</b>
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-105.637</u></b>	<b><u>-372.819</u></b>
Overført resultat		<u>-105.637</u>	<u>-372.819</u>
		<b><u>-105.637</u></b>	<b><u>-372.819</u></b>

## Balance pr. 31. december 2021

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>1.532.234</u>	<u>1.500.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>1.532.234</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.532.234</b></u>	<u><b>1.500.000</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		688.181	688.181
Andre tilgodehavender		<u>25.000</u>	<u>27.143</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>713.181</b></u>	<u><b>715.324</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>2.815.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>713.181</b></u>	<u><b>3.530.324</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>2.245.415</b></u></u>	<u><u><b>5.030.324</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-5.644.218	-5.538.581
<b>Egenkapital</b>	4	<b>-5.519.218</b>	<b>-5.413.581</b>
Banker		3.774.312	3.136.520
Gæld til realkreditinstitutter		628.514	734.326
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.402.826</b>	<b>3.870.846</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		106.000	2.921.000
Kreditinstitutter		26.815	359.605
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.682	53.102
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.528.857	1.528.857
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.526.919	1.588.524
Selskabsskat		100.000	100.000
Anden gæld		23.534	21.971
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.361.807</b>	<b>6.573.059</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>7.764.633</b>	<b>10.443.905</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.245.415</b>	<b>5.030.324</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets resultat anses som utilfredsstillende. Som resultat af flere år med underskud er egenkapitalen og det likvide beredsskab tabt og selskabets fortsatte drift er afhængig af, at der iværksættes tiltag for at forbedre driften. Ledelsen har i 2022 iværksat flere tiltag som de forventer giver denne forbedring af driften og forventer et positivt resultat for 2021. På baggrund af ovenstående aflægges ledelsen derfor regnskabet som going concern.

	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	151.450	448.662
	<u><b>151.450</b></u>	<u><b>448.662</b></u>

### 3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Investeringseje ndomme</u>
Kostpris 1. januar 2021	1.500.000
Tilgang i årets løb	<u>32.234</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>1.532.234</u>
Opskrivninger 1. januar 2021	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2021	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>	<u><b>1.532.234</b></u>

## Noter

### 4 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	-5.538.581	-5.413.581
Årets resultat	0	-105.637	-105.637
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>125.000</b>	<b>-5.644.218</b>	<b>-5.519.218</b>

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J.G. Holding Aalborg ApS (Administrationsselskab) og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.509, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 1.532.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.700, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jess Grimm Birnbaum

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-332158200809  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 16:09:20  
Underskrevet med NemID

## Jess Grimm Birnbaum

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-332158200809  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2022 kl.: 16:09:20  
Underskrevet med NemID

## Tom Picano

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af Revision Nordjylland ApS  
RID: 81454101  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2022 kl.: 08:28:12  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: ced305uYwwn247907138

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).