



## JRPK A/S

Kongensgade 93-95  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 35143645

## Årsrapport 01.08.2021 - 31.07.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
31.01.2023

---

**Flemming Schmidt**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 31.07.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JRPK A/S

Kongensgade 93-95

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 35143645

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.08.2021 - 31.07.2022

## Bestyrelse

Flemming Schmidt, formand

Peter Kristiansen

Jesper Rehné Jensen

## Direktion

Jesper Rehné Jensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6700 Esbjerg

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022 for JRPK A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 31.01.2023

## Direktion

**Jesper Rehné Jensen**

direktør

## Bestyrelse

**Flemming Schmidt**

formand

**Peter Kristiansen**

**Jesper Rehné Jensen**

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JRPK A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JRPK A/S for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.07.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.08.2021 - 31.07.2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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.

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Esbjerg, den 31.01.2023

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Jesper Smedegaard Larsen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18510

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at opføre og udleje ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 283 t.kr. mod et underskud på 195 t.kr. sidste år. Resultatet anses for tilfredsstillende.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>180.035</b>	<b>273.814</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		200.000	(500.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>380.035</b>	<b>(226.186)</b>
Andre finansielle omkostninger		(18.652)	(23.659)
<b>Resultat før skat</b>		<b>361.383</b>	<b>(249.845)</b>
Skat af årets resultat	1	(78.109)	55.333
<b>Årets resultat</b>		<b>283.274</b>	<b>(194.512)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		283.274	(194.512)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>283.274</b>	<b>(194.512)</b>



# Balance pr. 31.07.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		6.900.000	6.700.000
Materielle aktiver under udførelse		827.129	821.325
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>7.727.129</b>	<b>7.521.325</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.727.129</b>	<b>7.521.325</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.139	0
Andre tilgodehavender		66.259	72.052
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		10.891	0
Periodeafgrænsningsposter		10.627	2.319
<b>Tilgodehavender</b>		<b>89.916</b>	<b>74.371</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>529.750</b>	<b>681.897</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>619.666</b>	<b>756.268</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.346.795</b>	<b>8.277.593</b>

**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført overskud eller underskud		4.725.624	4.442.350
<b>Egenkapital</b>		<b>5.725.624</b>	<b>5.442.350</b>
Udskudt skat		467.000	378.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>467.000</b>	<b>378.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.803.515	1.998.273
Deposita		113.726	137.126
Skyldig skat		0	8.667
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>1.917.241</b>	<b>2.144.066</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	191.000	187.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.523	58.600
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.200	0
Skyldig skat		8.667	55.039
Anden gæld		9.540	12.538
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>236.930</b>	<b>313.177</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.154.171</b>	<b>2.457.243</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.346.795</b>	<b>8.277.593</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.000.000	4.442.350	5.442.350
Årets resultat	0	283.274	283.274
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.000.000</b>	<b>4.725.624</b>	<b>5.725.624</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	(10.891)	8.667
Ændring af udskudt skat	89.000	(64.000)
	<b>78.109</b>	<b>(55.333)</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme	Materielle aktiver under udførelse
	kr.	kr.
Kostpris primo	6.718.333	821.325
Tilgange	0	5.804
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.718.333</b>	<b>827.129</b>
Dagsværdireguleringer primo	(18.333)	0
Årets dagsværdireguleringer	200.000	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>181.667</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.900.000</b>	<b>827.129</b>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5% pr. 31.07.2022 (6,5% pr. 31.07.2021). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil reducere den samlede dagsværdi med 500 t.kr. pr. 31.07.2022.

Selskabets ejendom er en kontorejendom med tilhørende lagerlokaler beliggende i erhvervsområdet Esbjerg Nord.

Ejendommens størrelse udgør 1.031 m<sup>2</sup> fordelt på 3 lejemål af forskellige størrelser. For 2022/23 er der regnet med en udlejningsgrad på 100%. Opsigelsesvarslet på lejemålene varierer fra 6 til 36 måneder.

For 2022/23 udgør det normaliserede driftsafkast 453 t.kr.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### 3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.	Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	191.000	187.000	1.803.515	1.048.280
Deposita	0	0	113.726	113.726
	<b>191.000</b>	<b>187.000</b>	<b>1.917.241</b>	<b>1.162.006</b>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JRPK Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.727 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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 eller -tab omfatter nettoomsætning, eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af lejeindtægter.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægten vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme,

der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **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 dette selskabs tilknyttede 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 aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

**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 skat**

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