

**JPA Ejendomme ApS**  
c/o Jan Preston Andersen, Krengerupvej 74, 5690 Tommerup

CVR-nr. 37 28 31 50

**Årsrapport**

**1. juni 2020 - 31. maj 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. oktober 2021.

---

Jan Preston Andersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. juni 2020 - 31. maj 2021</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 for JPA Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020/21 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tommerup, den 26. oktober 2021

### **Direktion**

Jan Preston Andersen

# **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

## **Til kapitalejeren i JPA Ejendomme ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for JPA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2020 - 31. maj 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 26. oktober 2021

## **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

Lotte Nørskov  
Statsautoriseret revisor  
mne32825

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JPA Ejendomme ApS  
c/o Jan Preston Andersen  
Krengerupvej 74  
5690 Tommerup

CVR-nr.: 37 28 31 50  
Stiftet: 2. december 2015  
Regnskabsår: 1. juni - 31. maj

**Direktion**

Jan Preston Andersen

**Revisor**

BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed med køb og udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør -522 t.kr. mod -218 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj

---

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-127.382</b>	<b>40.256</b>
1 Personaleomkostninger	-603.852	-354.418
<b>Driftsresultat</b>	<b>-731.234</b>	<b>-314.162</b>
Andre finansielle indtægter	351.374	269.327
2 Øvrige finansielle omkostninger	-297.571	-231.217
<b>Resultat før skat</b>	<b>-677.431</b>	<b>-276.052</b>
3 Skat af årets resultat	155.650	58.454
<b>Årets resultat</b>	<b>-521.781</b>	<b>-217.598</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-521.781	-217.598
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-521.781</b>	<b>-217.598</b>

## Balance 31. maj

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre tilgodehavender	12.271.350	10.428.977
Finansielle anlægsaktiver i alt	12.271.350	10.428.977
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.271.350</b>	<b>10.428.977</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	62.500
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	155.650	58.454
Periodeafgrænsningsposter	164.209	12.500
Tilgodehavender i alt	319.859	133.454
Likvide beholdninger	140.502	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>460.361</b>	<b>133.454</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>12.731.711</b>	<b>10.562.431</b>



## Balance 31. maj

---

<b>Passiver</b>		
Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	938.806	1.460.587
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>988.806</b>	<b>1.510.587</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.646.804	8.938.500
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.646.804	8.938.500
Gæld til pengeinstitutter	0	34.894
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Anden gæld	84.101	66.450
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	96.101	113.344
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.742.905</b>	<b>9.051.844</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.731.711</b>	<b>10.562.431</b>
<b>6 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. juni 2019	50.000	1.678.185	1.728.185
Årets overførte overskud eller underskud	0	-217.598	-217.598
Egenkapital 1. juni 2020	50.000	1.460.587	1.510.587
Årets overførte overskud eller underskud	0	-521.781	-521.781
	<b>50.000</b>	<b>938.806</b>	<b>988.806</b>

## Noter

---

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	598.864	349.024
Andre omkostninger til social sikring	4.988	5.394
	<u><b>603.852</b></u>	<u><b>354.418</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	296.758	222.791
Andre finansielle omkostninger	813	8.426
	<u><b>297.571</b></u>	<u><b>231.217</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	<u>-155.650</u>	<u>-58.454</u>
	<u><b>-155.650</b></u>	<u><b>-58.454</b></u>
<b>4. Andre tilgodehavender</b>		
Kostpris 1. juni 2020	10.428.977	7.593.751
Tilgang i årets løb	2.042.600	2.928.977
Afgang i årets løb	<u>-200.227</u>	<u>-93.751</u>
<b>Kostpris 31. maj 2021</b>	<u><b>12.271.350</b></u>	<u><b>10.428.977</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. maj 2021</b>	<u><b>12.271.350</b></u>	<u><b>10.428.977</b></u>
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	<u>12.271.350</u>	<u>10.428.977</u>
	<u><b>12.271.350</b></u>	<u><b>10.428.977</b></u>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/5 2021</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/5 2021</b>	<b>Restgæld efter 5 år</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	11.646.804	0	11.646.804	11.646.804
	<b>11.646.804</b>	<b>0</b>	<b>11.646.804</b>	<b>11.646.804</b>

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Selskabet har indgået leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 206 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 8 måneder og en samlet restleasingydelse på 488 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jan-PA Holding ApS, CVR-nr. 36 46 95 60, som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JPA Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Gældsforpligtelser**

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