



Tlf.: 96 34 73 00  
aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JTP INVEST APS**

**C/O JAN TORNHØJ PEDERSEN, HOLGER TRYDES VEJ 1, 9400 NØRRESUNDBY**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. maj 2023

---

Jan Tornhøj Pedersen

**CVR-NR. 38 27 97 93**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JTP Invest ApS c/o Jan Tornhøj Pedersen, Holger Trydes Vej 1 9400 Nørresundby
	CVR-nr.: 38 27 97 93 Stiftet: 19. december 2016 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jan Tornhøj Pedersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Nordjyske Bank Torvet 4 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JTP Invest 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nørresundby, den 8. maj 2023

Direktion:

---

Jan Tornhøj Pedersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i JTP Invest ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JTP Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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 8. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

John Damkier  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne28629

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er erhvervelse af fast ejendom, herunder udlejning og dermed beslægtet virksomhed og investeringer.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>125.995</b>	<b>-22</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		293.567	131.309
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>419.562</b>	<b>131.287</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-73.125	-71.115
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>346.437</b>	<b>60.172</b>
Skat af årets resultat.....	2	-76.216	-13.238
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>270.221</b>	<b>46.934</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		270.221	46.934
<b>I ALT</b> .....		<b>270.221</b>	<b>46.934</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		2.400.000	2.100.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.400.000	2.100.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>2.400.000</b>	<b>2.100.000</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	18.214
Tilgodehavender.....		0	18.214
Likvide beholdninger.....		94.323	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>94.323</b>	<b>18.214</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>2.494.323</b>	<b>2.118.214</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		396.995	126.774
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>446.995</b>	<b>176.774</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		137.730	70.581
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>137.730</b>	<b>70.581</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		0	10.427
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.500	12.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.888.031	1.822.432
Selskabsskat.....		9.067	0
Anden gæld.....		0	25.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.909.598</b>	<b>1.870.859</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.909.598</b>	<b>1.870.859</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>2.494.323</b>	<b>2.118.214</b>
Eventualposter mv.	4		
Medarbejderforhold	5		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	126.774	176.774
Forslag til resultatdisponering.....		270.221	270.221
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>396.995</b>	<b>446.995</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	72.813	70.299	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	312	816	
	<b>73.125</b>	<b>71.115</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.067	-18.214	
Regulering af udskudt skat.....	67.149	31.452	
	<b>76.216</b>	<b>13.238</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		1.837.451	
Tilgang.....		6.433	
Afgang.....		0	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>1.843.884</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		262.549	
Årets værdireguleringer.....		293.567	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>556.116</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>2.400.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligejendomme	Erhvervs- ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2022.....	1.740.000	660.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-6.433	300.000	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

*Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Nørresundby og består af beboelses- og erhvervslejemål. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes forventede driftsafkast og et eventuelt fastsat afkastkrav. Det forventede driftsafkast er korrigeret for enkeltstående forhold.

Det forventede driftsafkast i et normalår for boligejendomme i Nørresundby er vurderet til 50 - 100 tkr., og der er anvendt et afkastkrav i intervallet 4,25 - 4,75 %.

Det forventede driftsafkast i et normalår for erhvervsjendomme i Nørresundby er vurderet til 50 - 75 tkr., og der er anvendt et afkastkrav i intervallet 8,0 - 9,0 %.

Værdiansættelsen er sket under hensyntagen til ejers andel af omkostninger, vedligeholdelse og administration og under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, stand og ejendomstype. Værdiansættelsen er korrigeret for tidsbegrænsede omkostninger, indgåede rabatter, tomgang, depositum og forhold i øvrigt.

Følsomheden i dagsværdien påvirkes af udsving i renteniveauet, markedsløjen mv.

**Eventualposter mv.**

4

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Jan Pedersen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

5

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JTP Invest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af forbrug indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.