



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

**JP-EJENDOMME, AALBORG APS**  
**SVENSTRUP BANE ALLE 11, 9230 SVENSTRUP J**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 23. maj 2019

---

Jens Jakob Porsmose

## 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
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JP-ejendomme, Aalborg ApS Svenstrup Bane Alle 11 9230 Svenstrup J
	CVR-nr.: 38 68 92 23 Stiftet: 26. maj 2017 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Jakob Porsmose
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JP-ejendomme, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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.

Aalborg, den 7. maj 2019

Direktion:

---

Jens Jakob Porsmose

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i JP-ejendomme, Aalborg ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for JP-ejendomme, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 forpligtet 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 7. maj 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabet væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **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	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>313.780</b>	<b>-67.470</b>
Andre finansielle indtægter.....		-23.741	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-312.016	-36.589
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-21.977</b>	<b>-104.059</b>
Skat af årets resultat.....	2	4.835	21.683
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-17.142</b>	<b>-82.376</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-17.142	-82.376
<b>I ALT</b> .....		<b>-17.142</b>	<b>-82.376</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Investeringsejendomme.....		12.630.842	2.025.926
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>12.630.842</b>	<b>2.025.926</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.630.842</b>	<b>2.025.926</b>
Udskudte skatteaktiver.....		26.727	21.683
Andre tilgodehavender.....		1.257.770	520.682
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>1.284.497</b>	<b>542.365</b>
Likvide beholdninger.....		0	42.455
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.284.497</b>	<b>584.820</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>13.915.339</b>	<b>2.610.746</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført overskud.....		-177.134	-82.376
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>-127.134</b>	<b>-32.376</b>
Renteswap.....		99.508	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>99.508</b>	<b>0</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		11.560.200	2.163.835
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		294.423	419.500
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.067.012	59.787
Anden gæld.....		21.330	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>13.942.965</b>	<b>2.643.122</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>14.042.473</b>	<b>2.643.122</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>13.915.339</b>	<b>2.610.746</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	4.371	9.786	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	307.645	26.803	
	<b>312.016</b>	<b>36.589</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	209	0	
Regulering af udskudt skat.....	-5.044	-21.683	
	<b>-4.835</b>	<b>-21.683</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2018.....		2.025.926	
Tilgang.....		11.269.863	
Afgang.....		-664.947	
Kostpris 31. december 2018.....		<b>12.630.842</b>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....		<b>12.630.842</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
		Selskabs- kapital	Overført overskud
			I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	50.000	-82.376	-32.376
Regulering renteswap.....		-77.616	-77.616
Forslag til årets resultatdisponering.....		-17.142	-17.142
Egenkapital 31. december 2018.....	<b>50.000</b>	<b>-177.134</b>	<b>-127.134</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	31/12 2017 gæld i alt		Afdrag 2018
Renteswap.....	99.508	0	0
	<b>99.508</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Hæftelse i sambeskatningen**

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

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er der ejerpantebrev 7.200 tkr. med pant i grund og byggeprojekt, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 12.549 tkr.

**Medarbejderforhold****8**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1 (2017: 1)

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JP-ejendomme, Aalborg ApS for 2018 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 varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger af finansielle aktiver og forpligtelser. 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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

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.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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.