



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 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 8. april 2022

---

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
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

**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 Kommune: 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 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 8. april 2022

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 2021 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. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>832.822</b>	<b>782.431</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-33.861	2.317
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>798.961</b>	<b>784.748</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-406.777	-473.417
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>392.184</b>	<b>311.331</b>
Skat af årets resultat.....	2	-86.280	-68.492
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>305.904</b>	<b>242.839</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		305.904	242.839
<b>I ALT</b> .....		<b>305.904</b>	<b>242.839</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		12.800.000	12.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.800.000	12.800.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>12.800.000</b>	<b>12.800.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		92.600	219.051
Tilgodehavender.....		92.600	219.051
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>92.600</b>	<b>219.051</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>12.892.600</b>	<b>13.019.051</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-308.239	-534.148
Overført resultat.....		706.748	400.844
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>448.509</b>	<b>-83.304</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		446.887	17.152
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>446.887</b>	<b>17.152</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		9.148.746	9.453.421
Afledte finansielle instrumenter.....	4	339.179	630.833
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	5	<b>9.487.925</b>	<b>10.084.254</b>
Gæld til pengeinstitutter.....		434.675	554.562
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		9.998	51.250
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.942.869	2.181.404
Selskabsskat.....		41.948	0
Afledte finansielle instrumenter.....	4	56.000	53.972
Anden gæld.....		23.789	159.761
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.509.279</b>	<b>3.000.949</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>11.997.204</b>	<b>13.085.203</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>12.892.600</b>	<b>13.019.051</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		



**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	-534.148	400.844	-83.304
Forslag til resultatdisponering.....			305.904	305.904
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering.....		225.909		225.909
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-308.239</b>	<b>706.748</b>	<b>448.509</b>

## NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	43.150	42.645	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	363.627	430.772	
	<b>406.777</b>	<b>473.417</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	41.948	0	
Regulering af udskudt skat.....	44.332	68.492	
	<b>86.280</b>	<b>68.492</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2021.....		12.797.683	
Tilgang.....		33.861	
<b>Kostpris 31. december 2021.....</b>		<b>12.831.544</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2021.....		2.317	
Årets værdireguleringer.....		-33.861	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021.....</b>		<b>-31.544</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....</b>		<b>12.800.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2021 .....		12.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		-33.861	

*Dagsværdi for erhvervsejendom*

Ejendommen er en blandet kontor-, laboratorie- og lagerejendom beliggende i Svenstrup, som blev opført i perioden 2017-2018. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,2 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,2 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende nye erhvervsejendomme i Svenstrup.

## NOTER

### Note

#### Afledte finansielle instrumenter

4

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af fremtidige pengestrømme på prioritetsgælden. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige bankforbindelse og har sikret en fast rente på 1,18 % på det variabelt forrentede lån. Renteswappen er indgået med en hovedstol på 6,3 mio. kr. og har en restløbetid på 7 år tilsvarende lånets restløbetid.

Dagsværdien på aftale om renteswap er beregnet med udgangspunkt i en tilbagediskontering af de skønnede fremtidige rentebetalinger, tilbagediskonteret på basis af en rentekurve for den underliggende variable rente i renteswappen.

Sikringsinstrumenterne påvirker balance, resultatopgørelse og egenkapitalopgørelse således:

	Renteswap, prioritetsgæld
Dagsværdi 31. december 2021:	
Forpligtelser.....	395.179
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	-160.641

#### Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	9.568.342	419.596	7.470.363	9.987.938
Afledte finansielle instrumenter.....	395.179	56.000	113.362	684.805
	<b>9.963.521</b>	<b>475.596</b>	<b>7.583.725</b>	<b>10.672.743</b>

#### 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 kildeskatte 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 2021 udgør 12.800 tkr.

#### Medarbejderforhold

8

	2021	2020
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JP-ejendomme, Aalborg ApS for 2021 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 eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger 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 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

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.

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.