



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 2022

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

Jens Jakob Porsmose

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Jens Jakob Porsmose
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 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.

Aalborg, den 8. juni 2023

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 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. juni 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		848.339	832.822
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		0	-33.861
DRIFTSRESULTAT		848.339	798.961
Andre finansielle omkostninger.....	1	-405.852	-406.777
RESULTAT FØR SKAT		442.487	392.184
Skat af årets resultat.....	2	-97.349	-86.280
ÅRETS RESULTAT		345.138	305.904
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		345.138	305.904
I ALT		345.138	305.904

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		12.800.000	12.800.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.800.000	12.800.000
ANLÆGSAKTIVER.....		12.800.000	12.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	92.600
Afledte finansielle instrumenter.....	4	669.644	0
Tilgodehavender.....	5	669.644	92.600
Likvide beholdninger.....		281.897	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		951.541	92.600
AKTIVER.....		13.751.541	12.892.600
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		522.322	-308.239
Overført resultat.....		1.051.886	706.748
EGENKAPITAL.....		1.624.208	448.509
Hensættelse til udskudt skat.....		558.017	446.887
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		558.017	446.887
Gæld til pengeinstitutter.....		8.703.146	9.148.746
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	339.179
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	8.703.146	9.487.925
Gæld til pengeinstitutter.....		430.682	434.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		25.268	9.998
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		2.072.704	1.942.869
Selskabsskat.....		220.479	41.948
Afledte finansielle instrumenter.....	4	0	56.000
Anden gæld.....		117.037	23.789
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.866.170	2.509.279
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		11.569.316	11.997.204
PASSIVER.....		13.751.541	12.892.600
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	50.000	-308.239	706.748	448.509
Forslag til resultatdisponering.....			345.138	345.138
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		830.561		830.561
Egenkapital 31. december 2022.....	50.000	522.322	1.051.886	1.624.208

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	39.087	43.150	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	366.765	363.627	
	405.852	406.777	
 Skat af årets resultat			 2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	220.479	41.948	
Regulering af udskudt skat.....	-123.130	44.332	
	97.349	86.280	
 Materielle anlægsaktiver			 3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		12.831.544	
Kostpris 31. december 2022.....		12.831.544	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		-31.544	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....		-31.544	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....		12.800.000	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Erhvervs- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....		12.800.000	

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 investerings- ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav før skat på 6,3 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,3 % 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 6 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 2022:	
Aktiver	669.644
Årets værdiregulering i egenkapitalen	830.561

	2022 kr.	2021 kr.
Tilgodehavender med forfald senere end et år		
Renteswap.....	557.644	0
	557.644	0

5

Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til pengeinstitutter.....	9.133.828	430.682	6.980.418	9.568.342
Afledte finansielle instrumenter.....	0	0	0	395.179
	9.133.828	430.682	6.980.418	9.963.521

Eventualposter mv.

7

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 administrationsselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for mellemværende med Spar Nord Bank er der ejerpantebrev, 7.200 tkr., med pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 12.800 tkr.

NOTER

	2022	2021	Note
Medarbejderforhold			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	9

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes 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 investeringsejendommenes 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.