



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 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 28. maj 2021

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.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 28. maj 2021

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 2020 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. maj 2021

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	2020 kr.	2019 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		782.431	779.213
DRIFTSRESULTAT FØR DAGSVÆRDIREGULERING.....		782.431	779.213
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		2.317	0
DRIFTSRESULTAT.....		784.748	779.213
Andre finansielle omkostninger.....	1	-473.417	-459.417
RESULTAT FØR SKAT.....		311.331	319.796
Skat af årets resultat.....	2	-68.492	-62.273
ÅRETS RESULTAT.....		242.839	257.523
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		242.839	257.523
I ALT.....		242.839	257.523

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsejendomme.....		12.800.000	12.616.842
Materielle anlægsaktiver.....	3	12.800.000	12.616.842
ANLÆGSAKTIVER.....		12.800.000	12.616.842
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		219.051	9.228
Udskudte skatteaktiver.....		0	73.133
Andre tilgodehavender.....		0	8.211
Tilgodehavender.....		219.051	90.572
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		219.051	90.572
AKTIVER.....		13.019.051	12.707.414
PASSIVER			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-65.267	0
Overført resultat.....		-68.036	-310.875
EGENKAPITAL.....		-83.303	-260.875
Hensættelse til udskudt skat.....		17.152	0
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		17.152	0
Banklån.....		9.453.421	9.951.832
Afledte finansielle instrumenter.....	4	630.833	601.129
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	10.084.254	10.552.961
Gæld til pengeinstitutter.....		554.562	1.090.591
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		51.249	26.098
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		2.181.404	1.233.960
Afledte finansielle instrumenter.....	4	53.972	0
Anden gæld.....		159.761	64.679
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.000.948	2.415.328
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		13.085.202	12.968.289
PASSIVER.....		13.019.051	12.707.414
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Medarbejderforhold	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Dagsværdi- reserve for regnskabsmæ- sig sikring	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	50.000	0	-310.875	-260.875
Forslag til resultatdisponering.....			242.839	242.839
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		-65.267		-65.267
Egenkapital 31. december 2020.....	50.000	-65.267	-68.036	-83.303

NOTER

			Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.645	28.451	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	430.772	430.966	
	473.417	459.417	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	-1.678	
Regulering af udskudt skat.....	68.492	63.951	
	68.492	62.273	
Materielle anlægsaktiver			3
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2020.....		12.616.842	
Tilgang.....		180.841	
Kostpris 31. december 2020.....		12.797.683	
Årets værdireguleringer.....		2.317	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2020.....		2.317	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		12.800.000	
<i>Dagsværdi for erhvervsejendom</i>			
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.			
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
			Erhvervsudlejning
Dagsværdi 31. december 2020.....		12.800.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		2.317	

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 8 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 2020:	
Forpligtelser.....	684.805
Årets værdiregulering i egenkapitalen.....	65.267

Langfristede gældsforpligtelser

5

	31/12 2020 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2019 gæld i alt
Banklån.....	9.987.938	534.517	7.315.353	10.491.832
Afledte finansielle instrumenter.....	684.805	53.972	414.947	601.129
	10.672.743	588.489	7.730.300	11.092.961

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 2020 udgør 12.800 tkr.

Medarbejderforhold

8

	2020	2019
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JP-ejendomme, Aalborg ApS for 2020 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 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

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.