

**JJ-B Ejendom ApS  
Christiansgave 9  
2960 Rungsted Kyst**

**CVR-nummer: 21608173**

**Årsrapport  
1. juli 2020 til 30. juni 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamling, den 18. oktober 2021

---

Jan Juel-Berg, Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger ..... 3

Ledelsesberetning ..... 4

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning ..... 5

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab ..... 6

### **Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021**

Anvendt regnskabspraksis ..... 7

Resultatopgørelse ..... 10

Balance ..... 11

Egenkapitalopgørelse ..... 13

Noter ..... 14

## SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet** JJ-B Ejendom ApS  
Christiansgave 9  
2960 Rungsted Kyst

CVR-nr.: 21 60 81 73  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion** Jan Juel-Berg

**Revisor** BN Consult  
Blokken 90  
3460 Birkerød

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering og udlejning af ejendom.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for JJ-B Ejendom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Undertegnede erklærer at virksomheden opfylder betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for indeværende regnskabsår.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rungsted Kyst, den 18. oktober 2021

**Direktion**

Jan Juel-Berg

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JJ-B Ejendom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ-B Ejendom ApS for perioden 1. juli 2020 - 30. juni 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 Deres 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, De 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.

Birkerød, den 18. oktober 2021

### **BN Consult**

CVR-nr.: 73 98 08 28

Bent Nicolajsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE nr.: 9494

### GENERELT

Årsregnskabet for JJ-B Ejendom ApS for 2020/21 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets resultat**

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **Selskabsskat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Likvider**

Likvide midler består af indestående på bankkonti og kontante beholdninger.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2020 - 30. JUNI 2021

	2020/21	2019/20
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>421.211</b>	<b>503.915</b>
1 Personaleomkostninger.....	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>421.211</b>	<b>503.915</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-9.261	-17.826
Andre finansielle omkostninger .....	-3.345	-3.242
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>408.605</b>	<b>482.847</b>
Skat af årets resultat .....	-90.167	-106.160
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>318.438</b>	<b>376.687</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	318.438	376.687
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>318.438</b>	<b>376.687</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2021

## AKTIVER

	2021	2020
2 Investeringsejendomme .....	5.000.000	5.000.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>5.000.000</b>	<b>5.000.000</b>
Deposita .....	2.040	2.040
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>2.040</b>	<b>2.040</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>5.002.040</b>	<b>5.002.040</b>
Periodeafgrænsningsposter .....	8.780	8.635
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>8.780</b>	<b>8.635</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>203.365</b>	<b>309.318</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>212.145</b>	<b>317.953</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>5.214.185</b>	<b>5.319.993</b>

## BALANCE PR. 30. JUNI 2021

## PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Overført resultat .....	4.167.828	3.849.390
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>4.292.828</b>	<b>3.974.390</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	565.395	548.229
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>565.395</b>	<b>548.229</b>
Deposita .....	65.000	65.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>65.000</b>	<b>65.000</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	65.000	65.000
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	172.586	590.324
Anden gæld .....	51.827	76.301
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.549	749
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>290.962</b>	<b>732.374</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>355.962</b>	<b>797.374</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>5.214.185</b>	<b>5.319.993</b>

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2021	2020
Virksomhedskapital primo .....	125.000	125.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b> .....	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
Overført resultat, primo .....	3.849.390	3.472.703
Periodens resultat efter skat.....	318.438	376.687
<b>Overført resultat ultimo</b> .....	<b>4.167.828</b>	<b>3.849.390</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	0	1.000.000
Udloddet udbytte .....	0	-1.000.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>4.292.828</b>	<b>3.974.390</b>

## NOTER

	2020/21	2019/20
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris, primo .....		2.855.286
Kostpris 30. juni 2021		<u>2.855.286</u>
Opskrivninger, primo .....		2.144.714
Opskrivninger 30. juni 2021		<u>2.144.714</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> .....		<u><u>5.000.000</u></u>

Investeringsejendommen er en erhvervsejendom beliggende i Rødovre. Ejendommen generer et gennemsnitligt årligt overskud på 500 t.kr.

Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent      10

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommen på TDKK 335.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Juel-Berg

### Direktør

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-942936447160

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-10-18 14:57:47 UTC

NEM ID 

## Bent Nicolajsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Bn Consult

Serienummer: CVR:73980828-RID:92505425

IP: 81.27.xxx.xxx

2021-10-18 15:15:36 UTC

NEM ID 

## Jan Juel-Berg

### Dirigent

På vegne af: Selskabet

Serienummer: PID:9208-2002-2-942936447160

IP: 131.164.xxx.xxx

2021-10-19 07:24:42 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TTBHG-42F57-YZ0BY-SZBET-F0B55-6Z6MP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>