

JJ Byg A/S
Formervangen 24, 2600 Glostrup

CVR-nr. 25 67 15 62

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. november 2018.

Wivi H. Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for JJ Byg A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 19. november 2018

Direktion

Jørgen Vagn Nielsen

Bestyrelse

Jens Ole Jo Harder

Jørgen Vagn Nielsen

Johan Alexander Harder

Wivi Hürwitz Larsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionærerne i JJ Byg A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 19. november 2018

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Peter Arent Benkjer

statsautoriseret revisor
mne35785

Selskabsoplysninger

Selskabet	JJ Byg A/S Formervangen 24 2600 Glostrup
	CVR-nr.: 25 67 15 62
	Hjemsted: Albertslund
	Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Jens Ole Jo Harder Jørgen Vagn Nielsen Johan Alexander Harder Wivi Hürwitz Larsen
Direktion	Jørgen Vagn Nielsen
Revision	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ved Vesterport 6, 5. sal 1612 København V
Advokatforbindelse	Wivi H. Larsen, Banegårdsvej 1, 2600 Glostrup
Modervirksomhed	JJ Holding af 15. september 2000 A/S, Albertslund
Dattervirksomhed	Rødovre Ejendomsselskab A/S, Albertslund

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i opførelse og salg / udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 5.852 t.kr. mod 5.523 t.kr. sidste år. Resultatet efter skat udgør 4.398 t.kr. mod 6.797 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter den 30. juni 2018, som er af væsentlig betydning for årsrapporten for regnskabsåret 2017/18.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJ Byg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder huslejeindtægter og omsætning ved salg af ejendomme med fradrag af kostpriser samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt overtagelsesdagen er inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Vareforbrug omfatter omkostninger vedrørende de afhændede ejendomme.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger består af grunde og forbederingsomkostninger af ejendommene foretaget med henblik på videresalg og måles til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JJ Byg A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildebeskatninger på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
Bruttofortjeneste	5.852.110	5.523.468
Værdiregulering af investeringsejendomme	102.490	3.719.948
Driftsresultat	5.954.600	9.243.416
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.101	-1.608
Andre finansielle indtægter	36.293	22.000
1 Øvrige finansielle omkostninger	-366.012	-547.712
Resultat før skat	5.635.982	8.716.096
2 Skat af årets resultat	-1.238.443	-1.918.776
Årets resultat	4.397.539	6.797.320
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	15.000.000	0
Overføres til overført resultat	0	6.797.320
Disponeret fra overført resultat	-10.602.461	0
Disponeret i alt	4.397.539	6.797.320

Balance 30. juni

Aktiver	2018	2017
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	37.400.000	37.400.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.400.000</u>	<u>37.400.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	507.128	496.027
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>507.128</u>	<u>496.027</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.907.128</u>	<u>37.896.027</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	3.070.843	41.896.210
Varebeholdninger i alt	<u>3.070.843</u>	<u>41.896.210</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.641.154	4.263.502
Andre tilgodehavender	186.486	113.954
Periodeafgrænsningsposter	23.026	0
Tilgodehavender i alt	<u>9.850.666</u>	<u>4.377.456</u>
Likvide beholdninger	<u>12.647.717</u>	<u>31.477.519</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>25.569.226</u>	<u>77.751.185</u>
Aktiver i alt	<u>63.476.354</u>	<u>115.647.212</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Passiver		
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	3.051.722	13.654.183
Egenkapital i alt	3.551.722	14.154.183
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	1.433.885	1.931.000
Hensatte forpligtelser i alt	1.433.885	1.931.000
Gældsforpligtelser		
Ansvarlig lånekapital	15.900.000	15.900.000
6 Gæld til realkreditinstitutter	22.420.857	22.656.530
Langfristede gældsforpligtelser i alt	38.320.857	38.556.530
Gældsforpligtelser	122.127	107.507
Gæld til pengeinstitutter	0	44.047.857
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.957.175
Gæld til tilknyttede virksomheder	17.102.351	3.655.440
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.735.558	0
Anden gæld	1.209.854	6.237.520
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.169.890	61.005.499
Gældsforpligtelser i alt	58.490.747	99.562.029
Passiver i alt	63.476.354	115.647.212
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2017/18 kr.	2016/17 kr.
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	171.161	131.000
Andre finansielle omkostninger	194.851	416.712
	366.012	547.712
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets skattepligtige indkomst	1.735.558	974.776
Årets regulering af udskudt skat	-497.115	944.000
	1.238.443	1.918.776
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2017	1.571.815	1.571.815
Kostpris 30. juni 2018	1.571.815	1.571.815
Opskrivninger 1. juli 2017	-1.075.788	-1.074.180
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	11.101	-1.608
Opskrivninger 30. juni 2018	-1.064.687	-1.075.788
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	507.128	496.027
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Rødovre Ejendomsselskab A/S	Albertslund	100 %
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2017	500.000	500.000
	500.000	500.000
Aktiekapitalen har været uændret de sidste 5 år.		

Noter

	30/6 2018 kr.	30/6 2017 kr.
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2017	13.654.183	6.856.863
Årets overførte overskud eller underskud	-10.602.461	6.797.320
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	15.000.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	-15.000.000	0
	<u>3.051.722</u>	<u>13.654.183</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	22.542.984	22.764.037
Heraf forfalder inden for 1 år	-122.127	-107.507
	<u>22.420.857</u>	<u>22.656.530</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>21.706.456</u>	<u>21.970.934</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 22.542 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 37.400 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 4.800 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 110 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger i Ejbysvinget og ejerpantebreve på i alt 125 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger i Ålbæk Huse. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

8. Eventualposter
Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MHI A/S, CVR-nr. 60631913 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Noter

8. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.