

**JJ Byg A/S**  
Formervangen 24, 2600 Glostrup

**CVR-nr. 25 67 15 62**

**Årsrapport**

**2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. november 2016.

---

Wivi H. Larsen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 7. november 2016

### **Direktion**

Jørgen Vagn Nielsen

### **Bestyrelse**

Jens Ole Jo Harder

Jørgen Vagn Nielsen

Wivi Hürwitz Larsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til aktionæren i JJ Byg A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for JJ Byg A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **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.

### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 7. november 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Hans Jørn Lindeskov  
statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

---

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for JJ Byg A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 eksklusive 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.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### 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 nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### 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 kildeskatter 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. Udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver indregnes med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**


---

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.326.729</b>	<b>2.463.362</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	265.958	-88.122
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.592.687</b>	<b>2.375.240</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.696	1.927
Andre finansielle indtægter	19.017	16.000
2 Øvrige finansielle omkostninger	-676.847	-829.492
<b>Resultat før skat</b>	<b>936.553</b>	<b>1.563.675</b>
Skat af årets resultat	-206.000	-344.000
<b>Årets resultat</b>	<b>730.553</b>	<b>1.219.675</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	730.553	1.219.675
<b>Disponeret i alt</b>	<b>730.553</b>	<b>1.219.675</b>

**Balance 30. juni**


---

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	40.300.000	49.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>40.300.000</u>	<u>49.600.000</u>
3 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	497.635	495.939
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>497.635</u>	<u>495.939</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.797.635</u></b>	<b><u>50.095.939</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Råvarer og hjælpematerialer	17.848.019	5.191.330
Varebeholdninger i alt	<u>17.848.019</u>	<u>5.191.330</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.454	3.351.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.670.896	2.001.896
Andre tilgodehavender	2.867.736	13.495
Tilgodehavender i alt	<u>5.540.086</u>	<u>5.366.891</u>
Likvide beholdninger	17.842	3.150.101
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.405.947</u></b>	<b><u>13.708.322</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>64.203.582</u></b>	<b><u>63.804.261</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
4 Virksomhedskapital	500.000	500.000
5 Overført resultat	6.856.863	6.126.310
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.356.863</u></b>	<b><u>6.626.310</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	987.000	1.144.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>987.000</u></b>	<b><u>1.144.000</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	17.100.000	17.100.000
Gæld til realkreditinstitutter	25.068.687	33.081.446
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>42.168.687</u>	<u>50.181.446</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	192.196	192.715
Gæld til pengeinstitutter	10.785.980	2.838.907
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.218.130	1.753.520
Anden gæld	494.726	1.067.363
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.691.032</u>	<u>5.852.505</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>55.859.719</u></b>	<b><u>56.033.951</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>64.203.582</u></b>	<b><u>63.804.261</u></b>
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>8 Nærtstående parter</b>		

**Noter**

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg/udlejning af fast ejendom.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	139.000	181.000
Andre finansielle omkostninger	537.847	648.492
	<b>676.847</b>	<b>829.492</b>
<b>3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. juli 2015	1.571.815	1.571.815
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>1.571.815</b>	<b>1.571.815</b>
Opskrivninger 1. juli 2015	-1.075.876	-1.077.803
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	1.696	1.927
<b>Opskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>-1.074.180</b>	<b>-1.075.876</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>497.635</b>	<b>495.939</b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Rødovre Ejendomsselskab A/S	Albertslund	100 %
<b>4. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500.000
	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
Aktiekapitalen har været uændret de sidste 5 år.		

**Noter**

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 kr.
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. juli 2015	6.126.310	4.906.635
Årets overførte overskud eller underskud	730.553	1.219.675
	<b>6.856.863</b>	<b>6.126.310</b>

**6. Gældsforpligtelser**

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	17.100.000	17.100.000	17.100.000
Gæld til realkreditinstitutter	192.196	21.239.725	25.260.883	33.274.161
	<b>192.196</b>	<b>38.339.725</b>	<b>42.360.883</b>	<b>50.374.161</b>

**7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 25.261 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 40.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 6.500 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 130 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger i Ejbysvinget og ejerpantebreve på i alt 200 t.kr. til sikkerhed for betaling af fællesomkostninger i Ålbæk Huse. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**8. Nærtstående parter**
**Ejerforhold**

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JJ Holding af 15. september 2000 A/S, Albertslund