

JU INVEST AF 4/4 2001 ApS

Skovagervej 10
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

04/03/2018

Jesper Uttrup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 5 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|---|
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
|--------------------------------|---|

| | |
|-------------------------|---|
| Resultatopgørelse | 8 |
|-------------------------|---|

| | |
|---------------|---|
| Balance | 9 |
|---------------|---|

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JU INVEST AF 4/4 2001 ApS
Skovagervej 10
2920 Charlottenlund

Telefonnummer: 29413962
e-mailadresse: j.uttrup@wallpost.dk

CVR-nr: 25987373
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Bankforbindelse Jyske Bank
Vesterbrogade 9
1780 København
DK Danmark

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 for JU Invest af 4/4 2001 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Ledelsesberegningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beregningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. marts 2018

Direktion

Jesper Uttrup

Charlottenlund, den 04/03/2018

Direktion

Jesper Lambæk Uttrup
Adm. direktør

Ledelsesberetning

Årsrapporten for JU Invest ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B. Årsrapporten er aflagt efter samme praksis som sidste år.

Hovedaktivitet

JU Invest af 4/4 2001 ApS's aktiviteter af ejendomsudvikling og investering i ejendomme, børsnoterede og unoterede værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i selskabet er på niveau med forventningerne og anses som tilfredsstillende. Ejendomsmarkedet har i de forgangne år, udvist positiv tendens, og det forventes at denne udvikling vil fortsætte i de kommende år.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling og andre udsagn om fremtiden

JU Invest af 4/4 2001 ApS har ingen aktuelle planer om at påbegynde nye aktiviteter, der ligger udenfor de eksisterende aktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balance, når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed, har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabet.

Resultatopgørelsen

Omsætning

Nettoomsætning indregnes efter faktureringsprincippet og når risikoovergang er overgået til køber.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til vedligeholdelse og drift af selskabets ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de faste restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle.

Indtægter af kapitalandele og associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordning mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Balance**Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 5 år.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendomme vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indreværdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettopopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettopopskrivningen efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|------------------|----------------|
| Bruttofortjeneste/Bruttotab | | 2.448.444 | 953.810 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 2.448.444 | 953.810 |
| Andre finansielle indtægter | | 325.664 | |
| Øvrige finansielle omkostninger | | -331.655 | -334.030 |
| Ordinært resultat før skat | | 2.442.453 | 619.676 |
| Skat af årets resultat | | 430.654 | 38.018 |
| Årets resultat | | 2.873.107 | 657.394 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 2.873.107 | 657.394 |
| I alt | | 2.873.107 | 657.394 |

Balance 31. december 2017

Aktiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger | | 9.167.147 | 9.534.352 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 5.178 | |
| Materielle anlægsaktiver i alt | | 9.172.325 | 9.534.352 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 511.614 | |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | | 1.309.990 | 2.142.579 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | | 1.821.604 | 2.142.579 |
| Anlægsaktiver i alt | | 10.993.929 | 11.676.931 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | | 448.365 | 344.183 |
| Tilgodehavende skat | | 827.138 | 396.484 |
| Andre tilgodehavender | | 3.318.990 | |
| Tilgodehavender i alt | | 4.594.493 | 740.667 |
| Likvide beholdninger | | 2.907.568 | 187.776 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 7.502.061 | 928.443 |
| Aktiver i alt | | 18.495.990 | 12.605.374 |

Balance 31. december 2017

Passiver

| | Note | 2017 kr. | 2016 kr. |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Registreret kapital mv. | | 126.000 | 126.000 |
| Andre reserver | | 460.006 | 1.292.595 |
| Overført resultat | | 7.030.986 | 3.348.671 |
| Egenkapital i alt | | 7.616.992 | 4.767.266 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.153.649 | 3.277.042 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | | 3.153.649 | 3.277.042 |
| Gæld til banker | | 3.659.397 | 3.779.397 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 4.065.952 | 781.669 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 7.725.349 | 4.561.066 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 10.878.998 | 7.838.108 |
| Passiver i alt | | 18.495.990 | 12.605.374 |