

JU INVEST AF 4/4 2001 ApS

Skovagervej 10
2920 Charlottenlund

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

26/03/2017

Jesper Uttrup
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Virksomhedsoplysninger

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

Telefonnummer: 29413962

CVR-nr: 25987373
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Bankforbindelse Jyske Bank
Vesterbrogade 9
1780 København
DK Danmark

Ledespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for JU Invest af 4/4 2001 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. marts 2016

Charlottenlund, den 02/03/2017

Direktion

Jesper Lambæk Uttrup

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

JU Invest af 4/4 2001 ApS's aktiviteter består i ejendomsinvestering, bestående i køb, udvikling og salg af ejendomme samt investering i børsnoterede og unoterede værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat i selskabet er på niveau med forventninger og anses som tilfredsstillende.

Ejendomsmarkedet har i løbet af det forgangne år vist en smule bedring, og det forventes at denne bedring 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 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 renteomkostninger, herunder renteomkostninger 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

poseringer 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. Ejendommens dagsværdi revideres 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.

Nettoposkrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoposkrivningen 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.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapir, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		228.116	110.000
Andre eksterne omkostninger		-170.271	-100.594
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		895.965	87.201
Bruttoresultat		953.810	96.607
Personaleomkostninger			0
Andre personaleomkostninger		-404	
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver			0
Resultat af ordinær primær drift		953.406	-295.669
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			-196.000
Andre finansielle indtægter			2.216.877
Øvrige finansielle omkostninger		-334.030	-348.610
Ordinært resultat før skat		619.376	1.964.874
Skat af årets resultat		38.018	-415.620
Årets resultat		657.394	1.549.253
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		657.394	1.549.253
I alt		657.394	1.572.598

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		9.534.352	9.534.352
Materielle anlægsaktiver i alt		9.534.352	9.534.352
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.142.579	3.431.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.142.579	3.431.000
Anlægsaktiver i alt		11.676.931	12.965.352
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder			0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		344.183	
Tilgodehavende skat		396.484	358.466
Tilgodehavender i alt		740.667	358.466
Likvide beholdninger		187.776	
Omsætningsaktiver i alt		928.443	358.466
Aktiver i alt		12.605.374	13.323.818

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		1.292.595	1.292.595
Overført resultat		3.348.671	2.667.895
Egenkapital i alt		4.767.266	4.086.490
Gæld til realkreditinstitutter		3.277.042	3.400.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		3.277.042	3.400.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		3.779.397	3.899.397
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		781.669	1.937.932
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		4.561.066	5.837.328
Gældsforpligtelser i alt		7.838.108	9.237.328
Passiver i alt		12.605.374	13.323.818