

# J. J. Invest ApS

Hørstedvej 42  
Hørsted  
7752 Snedsted

CVR-nr. 29 77 02 47

## Årsrapporten for 2015

(10. regnskabsår)

Vi er tættere på dig

 REVISION LIMFJORD

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 13/05 2016

---

Jørgen Jensen Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for J. J. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 4. maj 2016

### Direktion

Jørgen Jensen Jørgensen  
direktør

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Til kapitalejeren i J. J. Invest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for J. J. Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Thisted, den 4. maj 2016

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr. 28 83 92 00**

Heidi Hovmark Pedersen  
registreret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J. J. Invest ApS  
Hørstedvej 42  
Hørsted  
7752 Snedsted

Telefon: 97 93 90 44

CVR-nr.: 29 77 02 47

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Stiftet: 23. juni 2006

Hjemsted: Thisted

### Direktion

Jørgen Jensen Jørgensen, direktør

### Revision

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Bødkervej 12  
7700 Thisted

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J. J. Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter de omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat.

## Anvendt regnskabspraksis

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-50 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for J. J. Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>237.946</b>	<b>235.447</b>
Afskrivninger		-50.567	-50.276
<b>Resultat før finansielle poster (EBIT)</b>		<b>187.379</b>	<b>185.171</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		326.154	343.876
Finansielle indtægter	1	0	2.620
Finansielle omkostninger	2	-120.809	-149.803
<b>Resultat før skat</b>		<b>392.724</b>	<b>381.864</b>
Skat af årets resultat	3	-16.669	-12.869
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>376.055</b>	<b>368.995</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		355.780	449.689
Overført resultat		20.275	-80.694
		<b>376.055</b>	<b>368.995</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.581.864	2.632.431
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.581.864</b>	<b>2.632.431</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.290.564	1.014.410
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.290.564</b>	<b>1.014.410</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>3.872.428</b>	<b>3.646.841</b>
Andre tilgodehavender		10.216	3.250
Udskudt skatteaktiv		30.068	19.453
Periodeafgrænsningsposter		9.266	9.165
<b>Tilgodehavender</b>		<b>49.550</b>	<b>31.868</b>
Værdipapirer		3.180	9.480
<b>Værdipapirer</b>		<b>3.180</b>	<b>9.480</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>52.730</b>	<b>41.348</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>3.925.158</b>	<b>3.688.189</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		805.469	449.689
Overført resultat		-6.460	-26.735
<b>EGENKAPITAL</b>	5	<b>924.009</b>	<b>547.954</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.868.076	1.962.246
Selskabsdeltagere og ledelse		42.663	41.023
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.910.739</b>	<b>2.003.269</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	94.000	92.000
Kreditinstitutter		924.598	965.307
Selskabsskat		15.284	9.422
Anden gæld		19.386	16.000
Deposita		16.500	28.500
Modtagne forudbetalinger		20.642	25.737
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.090.410</b>	<b>1.136.966</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>3.001.149</b>	<b>3.140.235</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>3.925.158</b>	<b>3.688.189</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Noter

	2015 kr.	2014 kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	0	2.620
	<u>0</u>	<u>2.620</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.641	1.486
Andre finansielle omkostninger	119.168	148.317
	<u>120.809</u>	<u>149.803</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	27.284	23.422
Årets udskudte skat	-10.615	-10.553
	<u>16.669</u>	<u>12.869</u>

**4 Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
My Home 3 A/S	Fårup	25%	4.777.349	1.623.120

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	449.689	-26.735	547.954
Årets resultat	0	355.780	20.275	376.055
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>125.000</b>	<b>805.469</b>	<b>-6.460</b>	<b>924.009</b>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015 kr.	Gæld 31. december 2015 kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	2.054.246	1.962.076	94.000	1.506.000
Selskabsdeltagere og ledelse	41.023	42.663	0	0
	<b>2.095.269</b>	<b>2.004.739</b>	<b>94.000</b>	<b>1.506.000</b>

### 7 Eventualposter mv.

Ingen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit er deponeret følgende:  
Pantebreve på nom. t.kr. 1.260 og 340 med pant i ejendommen Vesterhavsgade 122, Vorupør  
(Regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.847).

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark er deponeret følgende:  
Pantebreve på nom. t.kr. 598 med pant i ejendommen Faddersbøl Bro 7, Thisted (Regnskabsmæssig  
værdi t.kr. 735)

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (Fortsat)

Til sikkerhed for mellemværende med Danske Andelskassers Bank er deponeret følgende:

Ejerpantebrev på t.kr. 700 med pant i ejendommen Vesterhavsgade 122, Vorupør

(Regnskabsmæssigværdi t. kr. 1.847)

Ejerpantebrev på t.kr. 100 med pant i ejendommen Faddersbøl Bro 7, Thisted (Regnskabsmæssig værdi t.kr. 735)

Pant i aktier i MY HOME 3 A/S på nominelt t.kr. 125 (Regnskabsmæssig værdi t.kr. 1.291)