



**JG Ejendoms Invest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. januar 2019 - 31. december 2019**  
**CVR-nr. 30204301**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. april 2020

Hanne Borup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JG Ejendoms Invest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
<b>CVR-nr.</b>	30204301
<b>Stiftelsesdato</b>	19. januar 2007
<b>Hjemsted</b>	Aalborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2019 - 31. december 2019
<b>Direktion</b>	Hanne Borup, Direktør
<b>Revisor</b>	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Midtergade 17a 9370 Hals

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for JG Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 24. april 2020

**Direktion**

Hanne Borup  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JG Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JG Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hals, den 24. april 2020

**RevisorHuset Hals**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjørke Kjær  
Registreret revisor  
mnr. 11396

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i handel med og investering i fast ejendom, herunder renovering og opførelse af fast ejendom og andet dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. -518.202, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 10.006.160, og en egenkapital på kr. -733.005.

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og den finansielle og likvide situation er således stram. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan få tilført fornøden kapital til gennemførelse af den påtænkte drift for det kommende regnskabsår. Selskabet har fra ekstern kreditor fået tilsagn om understøttelse af den budgetterede drift for det kommende regnskabsår.

Selskabets ledelse er derfor af den opfattelse, at going concern betingelsen er opfyldt og aflægger af den årsag årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JG Ejendoms Invest ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Indtægter fra kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Indtægter fra kapitalandele omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet efter skat samt eventuel regulering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets 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.

Virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede og associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anparter er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-129.437</b>	<b>-197.695</b>
Personaleomkostninger	1	-225	-337
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-9.290	-5.621
<b>Driftsresultat</b>		<b>-138.952</b>	<b>-203.653</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		-43.356	-43.354
Finansielle omkostninger		-469.825	-520.993
<b>Resultat før skat</b>		<b>-652.133</b>	<b>-768.000</b>
Skat af årets resultat		133.931	159.422
<b>Årets resultat</b>		<b>-518.202</b>	<b>-608.578</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-518.202	-608.578
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-518.202</b>	<b>-608.578</b>

**Balance 31. december 2019**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		31.291	40.581
Investeringsjendomme	2	8.990.000	8.990.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>9.021.291</b>	<b>9.030.581</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	123.779	167.135
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>123.779</b>	<b>167.135</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>9.145.070</b>	<b>9.197.716</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		27.650	17.350
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	103.769
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		103.649	115.592
Andre tilgodehavender		724.064	874.303
Periodeafgrænsningsposter		3.290	9.870
<b>Tilgodehavender</b>		<b>858.653</b>	<b>1.120.884</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.437	2.436
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.437</b>	<b>2.436</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>861.090</b>	<b>1.123.320</b>
<b>Aktiver</b>		<b>10.006.160</b>	<b>10.321.036</b>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-858.005	-339.803
<b>Egenkapital</b>		<b>-733.005</b>	<b>-214.803</b>
Hensættelser til udskudt skat		342.187	372.469
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>342.187</b>	<b>372.469</b>
Gæld til banker		8.576.000	9.615.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.576.000</b>	<b>9.615.000</b>
Gæld til pengeinstitutter		133.300	90.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		799.142	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		844.136	443.229
Periodeafgrænsningsposter		7.400	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.820.978</b>	<b>548.370</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>10.396.978</b>	<b>10.163.370</b>
<b>Passiver</b>		<b>10.006.160</b>	<b>10.321.036</b>
Usikkerhed om going concern	5		
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	-339.803	-214.803
Årets resultat	0	-518.202	-518.202
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>-858.005</b>	<b>-733.005</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

	2019	2018
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	225	337
	<u>225</u>	<u>337</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0

**2. Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 5 og 7 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand samt ud fra en vurdering i forhold til de formodede salgspriser som de enkelte ejendomme og lejligheder forventes at udgøre ud fra en konkret vurdering. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

**3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder**

*Tilknyttede virksomheder*

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Koldkær Varmeselskab ApS - CVR-nr. 34 70 33 53	Aalborg	65,00	190.429	-66.700
			<u>190.429</u>	<u>-66.700</u>

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	8.576.000	0	8.500.000
	<u>8.576.000</u>	<u>0</u>	<u>8.500.000</u>

## Noter

2019

2018

### 5. Usikkerhed om going concern

Selskabet har tabt hele sin egenkapital og den finansielle og likvide situation er således stram. Den fortsatte drift er betinget af, at selskabet kan få tilført fornøden kapital til gennemførelse af den påtænkte drift for det kommende regnskabsår. Selskabet har fra ekstern kreditor fået tilsagn om understøttelse af den budgetterede drift for det kommende regnskabsår.

Selskabets ledelse er derfor af den opfattelse, at going concern betingelsen er opfyldt og aflægger af den årsag årsrapporten efter princippet om fortsat drift.

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Invest af 29/8 2006 ApS
- HB Holding Hals ApS
- Hals Hotelfløj ApS

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HB Holding Hals ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har udstedt ejerantebrev på i alt 30.000 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerantebrev på i alt 30.000 t.kr. deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.