

# **J Skovby Invest ApS**

**Clermontgade 1  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 32 07 67 93**

## **Årsrapport for 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 24. maj 2018

---

Jesper Skovby  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for J Skovby 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. maj 2018

### **Direktion**

Jesper Skovby  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæringer

## Til kapitalejeren i J Skovby Invest ApS

### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J Skovby Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kalundborg, den 24. maj 2018

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 26 39 96 10

Carsten Nielsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne16665

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

J Skovby Invest ApS  
Clermontgade 1  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 32 07 67 93

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 16. februar 2009

Hjemsted: Roskilde

### Direktion

Jesper Skovby, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S  
Registreret revisionsaktieselskab  
Vestre Havneplads 13, 2.  
4400 Kalundborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er holding- og investeringsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 4.818.282, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 11.556.601.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J Skovby Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

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

### Indtægter af kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Udbytter af kapitalandele indtægtsføres i det rengksabsår, hvor udbytte deklareres.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

## Balancen

### 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 kr. 0, 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 Skovby Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver**

Kapitalandele måles til kostpris.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, 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 dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

#### **Selskabsskat og udskudt skat**

J Skovby Invest ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-3.912</b>	<b>-4.513</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		4.745.103	3.706.557
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		82.397	236.200
Finansielle indtægter		178.025	255.278
Finansielle omkostninger		<u>-178.315</u>	<u>-7.066</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>4.823.298</b>	<b>4.186.456</b>
Skat af årets resultat	1	<u>-5.016</u>	<u>-53.768</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>4.818.282</u></b>	<b><u>4.132.688</u></b>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.838.639	3.942.758
Overført resultat		<u>-20.357</u>	<u>189.930</u>
		<b><u>4.818.282</u></b>	<b><u>4.132.688</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	7.656.687	3.888.316
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	107.397	284.936
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	25.000	0
Andre tilgodehavender	4	221.259	210.723
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>8.010.343</u></b>	<b><u>4.383.975</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>8.010.343</u></b>	<b><u>4.383.975</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		976.887	767.835
Andre tilgodehavender		241.091	0
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		288.950	700.134
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.506.928</u></b>	<b><u>1.467.969</u></b>
Værdipapirer		1.754.188	1.395.425
<b>Værdipapirer</b>		<b><u>1.754.188</u></b>	<b><u>1.395.425</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>576.217</u></b>	<b><u>244.204</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.837.333</u></b>	<b><u>3.107.598</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>11.847.676</u></u></b>	<b><u><u>7.491.573</u></u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.990.665	3.952.026
Overført resultat		4.440.936	2.661.293
<b>Egenkapital</b>		<b><u>11.556.601</u></b>	<b><u>6.738.319</u></b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.268	10.268
Selskabsskat		277.057	742.986
Anden gæld		3.750	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>291.075</u></b>	<b><u>753.254</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>291.075</u></b>	<b><u>753.254</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.847.676</u></b>	<b><u>7.491.573</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	3.952.026	2.661.293	6.738.319
Årets resultat	0	0	-20.357	-20.357
Resultat i tilknyttede virksomheder	0	4.756.242	0	4.756.242
Resultat i associerede virksomheder	0	82.397	0	82.397
Udloddet udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-1.800.000	1.800.000	0
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b>125.000</b>	<b>6.990.665</b>	<b>4.440.936</b>	<b>11.556.601</b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>5.016</u>	<u>53.768</u>
	<b><u>5.016</u></b>	<b><u>53.768</u></b>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	181.227	62.500
Tilgang i årets løb	538.332	118.727
Overførsler i årets løb	<u>40.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>759.559</u>	<u>181.227</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	3.707.089	531
Årets resultat	4.756.242	3.717.697
Udbytte modtaget	-1.800.000	0
Overførsler i årets løb	244.936	0
Afskrivning på goodwill	<u>-11.139</u>	<u>-11.139</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>6.897.128</u>	<u>3.707.089</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>7.656.687</u></b>	<b><u>3.888.316</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
JJ Tømrer og Snedker A/S	Holbæk	100%	6.626.504	4.582.744
JJ Ejendomsinvest ApS	Roskilde	100%	743.370	173.498



## Noter

	2017	2016
	kr.	kr.
<b>3 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	40.000	40.000
Tilgang i årets løb	25.000	0
Overførsler i årets løb	-40.000	0
Kostpris 31. december 2017	<u>25.000</u>	<u>40.000</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	244.936	890.736
Årets resultat	82.397	236.200
Udbytte modtaget	0	-882.000
Overførsler i årets løb	-244.936	0
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>82.397</u>	<u>244.936</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>107.397</u></b>	<b><u>284.936</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Malerfirmaet Holst ApS	Holbæk	50%	214.793	164.793

## 4 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi- papirer og ka- pitalandele	Andre tilgode- havender
Kostpris 1. januar 2017	0	210.723
Tilgang i årets løb	25.000	10.536
Kostpris 31. december 2017	<u>25.000</u>	<u>221.259</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>25.000</u></b>	<b><u>221.259</u></b>

Andre værdipapirer og kapitalandele består af B-anparterne i DJ Byg ApS, der ikke giver nogen indflydelse DJ Byg A/S' generalforsamling.

## Noter

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Den samlede gæld andrager pr. 31. december 2017 277 t.kr. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v., vil kunne medføre at selskabets hæftelse kan udgøre en andet beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er for selskabet DJ Byg ApS stillet en selvskyldnerkaution for alt mellemværende med banken Sparekassen Kronjylland. Pr. 31. december 2017 udgør DJ Bygs likvide beholdninger 743 t.kr., og bankgælden udgør 0 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jesper Skovby

---

Som direktør  
PID: 9208-2002-2-347104826575 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:31:02  
Underskrevet med NemID

## Carsten Nielsen

---

Som registreret revisor  
RID: 1059477860054 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:33:31  
Underskrevet med NemID

## Jesper Skovby

---

Som dirigent  
PID: 9208-2002-2-347104826575 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:36:34  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 16259c4bmRWX10748129

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).