

TEL. : +45 3945 0200  
FAX : +45 3945 0202  
CVR : 18 9679 01

BHA STATS-AUTORISERET REVISION A/S  
TUBORGVEJ 32, DK-2900 HELLERUP  
BHA-REVISION.DK

**BHA** :  
REVISION

**JAL Invest ApS**  
-----  
**Hejrevej 33, 2400 København NV**  
-----  
**CVR-nr. 33 36 19 63**  
-----  
**Årsrapport for 2018**  
-----

Godkendt på generalforsamlingen

den 20 / 3 2019

-----  
Dirigent Ian Winther Høiland

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæring om revision af årsregnskabet .....	2 - 3
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance.....	10 - 11
Noter .....	12 - 13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for JAL Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar-31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 5. marts 2019

### Direktion

---

Ian Winther Høiland

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i JAL Invest ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JAL Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan

omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Hellerup, den 5. marts 2019  
BHA Statsautoriseret Revision A/S  
CVR. nr. 18 96 79 01

Palle Harting Johansen  
statsautoriseret revisor  
mne32856

**SELSKABSOPLYSNINGER****Selskabet**

JAL Invest ApS  
Hejrevej 33  
2400 København NV  
Danmark

CVR nr. 33 36 19 63  
Regnskabsår: 1. januar – 31. december  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Ian Winther Høiland

**Revision**

BHA Statsautoriseret Revision A/S  
Tuborgvej 32  
DK-2900 Hellerup

## LEDELSESBERETNING

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at foretage investeringer samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat anses for tilfredsstillende og selskabet forventer et positivt resultat for det kommende regnskabsår

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Det er ledelsens opfattelse, at der ikke er indtrådt betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets udløb, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle situation.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JAL Invest ApS er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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 selskabet er forpligtet til at betale og forpligtelsen kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for de enkelte regnskabsposter.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavender eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten. Bruttofortjenesten indeholder årets omsætning fratrukket eksterne omkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

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

### Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## BALANCEN

### Investeringsejendom

Ejendommen værdiansættes til dagsværdi og værdireguleres over driften.

Ejendommen måles på baggrund af en afkastbaseret markedsværdi. Nettolejeindtægten fratrukket driftsomkostninger kapitaliseret med et fastsat markedsbaseret afkastkrav på 4-5%.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS - fortsat****Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer**

Værdipapirer, indregnes under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter forudbetalte omkostninger.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter indregnes til amortiseret kostpris.

**Skyldig skat 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 samt for betalte a'conto skatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

**Gældsforpligtelser i øvrigt**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste.....		94.818	89.353
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER .....		94.818	89.353
Værdiregulering af ejendomme .....	1	862.224	525.420
Finansielle indtægter.....	2	56.420	63.329
Finansielle omkostninger .....	3	<u>280.303</u>	<u>257.583</u>
RESULTAT FØR SKAT .....	4	733.159	420.519
Skat af årets resultat .....		<u>178.499</u>	<u>78.269</u>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>		<b><u><u>554.660</u></u></b>	<b><u><u>342.250</u></u></b>
 <b><u>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</u></b>			
Udbytte for regnskabsåret .....		0	0
Overført resultat .....		<u>554.660</u>	<u>342.250</u>
		<b><u><u>554.660</u></u></b>	<b><u><u>342.250</u></u></b>

**BALANCE pr. 31. december 2018**

<b><u>AKTIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2018</b>	<b>31/12 2017</b>
		<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Investeringsejendomme .....	1	0	11.263.005
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER .....		0	11.263.005
ANLÆGSAKTIVER I ALT .....		0	11.263.005
Andre tilgodehavender .....		12.419.321	66.785
Tilgodehavende selskabsskat .....		17.553	17.553
Udskudt skatteaktiv .....		27.315	0
Periodeafgrænsningsposter .....		17.700	17.986
TILGODEHAVENDER.....		12.481.889	102.324
VÆRDIPAPIRER .....		1.343.111	1.457.566
LIKVIDE BEHOLDNINGER .....		4.771	537.210
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....		13.829.771	2.097.100
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>13.829.771</b>	<b>13.360.105</b>

**BALANCE pr. 31. december 2018**

<b><u>PASSIVER</u></b>	<b>Note</b>	<b>31/12 2018 kr.</b>	<b>31/12 2017 kr.</b>
Selskabskapital .....		500.000	500.000
Overført resultat .....		<u>5.325.432</u>	<u>4.770.772</u>
<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	5	<u>5.825.432</u>	<u>5.270.772</u>
Udskudt skat .....		<u>0</u>	<u>78.269</u>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....		<u>0</u>	<u>78.269</u>
Gæld til realkreditinstitutter .....	6	0	7.370.783
Deposita vedr. udlejningsejendomme .....		<u>0</u>	<u>255.994</u>
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>0</u>	<u>7.626.777</u>
Kortfristet del af langfristet gæld .....	6	7.382.896	252.000
Skyldig selskabsskat .....		272.452	0
Anden gæld .....		<u>348.991</u>	<u>132.287</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....		<u>8.004.339</u>	<u>384.287</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....		<u>8.004.339</u>	<u>8.011.064</u>
<b>PASSIVER I ALT</b> .....		<u>13.829.771</u>	<u>13.360.105</u>
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger.....	7		

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 1 - Materielle anlægsaktiver</u></b>		
<b>Investeringsejendomme</b>		
Kostpris, primo .....	10.237.585	9.244.528
Tilgang til kostpris .....	418.520	993.057
Afgang til kostpris .....	<u>10.656.105</u>	<u>0</u>
Kostpris, ultimo .....	<u>0</u>	<u>10.237.585</u>
Værdireguleringer primo .....	1.025.420	500.000
Afgang.....	1.887.644	0
Årets regulering.....	<u>862.224</u>	<u>525.420</u>
Værdireguleringer ultimo.....	<u>0</u>	<u>1.025.420</u>
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI ULTIMO .....	<u>0</u>	<u>11.263.005</u>
Ejendommen anvendes til boligudlejning og har en beliggenhed i København.		
Ejendommen er solgt i året.		
<b><u>Note 2 - Finansielle indtægter</u></b>		
Andre finansielle indtægter .....	<u>56.420</u>	<u>63.329</u>
	<u>56.420</u>	<u>63.329</u>
<b><u>Note 3 - Finansielle omkostninger</u></b>		
Andre finansielle omkostninger.....	<u>280.303</u>	<u>257.583</u>
	<u>280.303</u>	<u>257.583</u>
<b><u>Note 4 - Skat af årets resultat</u></b>		
Skat af årets resultat .....	284.083	0
Regulering udskudt skat .....	<u>-105.584</u>	<u>78.269</u>
	<u>178.499</u>	<u>78.269</u>

**NOTER**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b><u>Note 5 - Egenkapital</u></b>		
	Selskabs-	Overført
	kapital	resultat
	<u>500.000</u>	<u>4.770.772</u>
Egenkapital 1. januar .....	500.000	4.770.772
Årets resultat .....	<u>0</u>	<u>554.660</u>
	<u>500.000</u>	<u>5.325.432</u>
	<u>500.000</u>	<u>4.962.732</u>
	<u>500.000</u>	<u>4.962.732</u>

Selskabskapitalen består af en anpart á nominelt EUR 67.191. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder

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

	Forfalden	Forfalden	Forfalden
	u/1 år	1 - 5 år	e/5 år
<b><u>Note 6 - Gældsforpligtelser</u></b>			
Realkreditinstitutter .....	<u>7.382.896</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>7.382.896</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

**Note 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 udgør 0 t.kr.

Selskabets værdipapirer er stillet til sikkerhed for alt gæld til banken.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ian Winther-Høiland

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-03-21 07:31:49Z

NEM ID 

## Palle Harting Johansen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:18967901-RID:1205762498065

IP: 217.74.xxx.xxx

2019-03-24 08:40:34Z

NEM ID 

## Ian Winther-Høiland

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-767131712705

IP: 86.48.xxx.xxx

2019-03-24 08:46:12Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T4V53-BD5Z4-5TVIC-IXY7F-42XFC-ED0MK

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>