

JJ Ejendomsinvest ApS
Schulin Parken 7
4340 Tølløse

CVR-nr: 34 89 02 34

ÅRSRAPPORT
1. januar 2015 til 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7/14 2016

Jeppe Bilenberg Larsen
Dirigent



Påtegninger

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
---------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

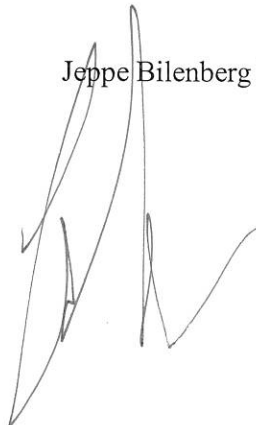
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tølløse, den 28. marts 2016

Direktion:

Jesper Skovby

Jeppe Bilenberg Larsen



Til kapitalejerne af JJ Ejendomsinvest ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for JJ Ejendomsinvest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

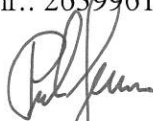
Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kalundborg, den 28. marts 2015

Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S

Registreret revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 26399610



Preben Jensen

Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JJ Ejendomsinvest ApS
Schulin Parken 7
4340 Tølløse

Telefon: 31 31 33 05

E-mail: jj@jj-ts.dk

CVR-nr.: 34 89 02 34

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jesper Skovby
Jeppe Bilenberg Larsen

GENERELT

Årsregnskabet for JJ Ejendomsinvest ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ejendommens drift samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejensommens driftsudgifter

Ejensommens driftsudgifter omfatter udgifter ved drift af ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske dattervirksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Skat

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på balancetidspunktet.

Selskabet indgår i en koncern og er som følge heraf sambeskattet med denne. Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og bliver afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Tilgodehavender

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

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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. P. t. 22%. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2014
BRUTTOFORTJENESTE	198.523	51.808
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-43.007	-27.649
DRIFTSRESULTAT	155.516	24.159
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	114.378	89.239
Andre finansielle indtægter	55	83
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-86.497	-49.639
Andre finansielle omkostninger	-41.072	-10.461
RESULTAT FØR SKAT	142.380	53.381
Skat af årets resultat	-21.996	30.143
ÅRETS RESULTAT	120.384	83.524
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	64.468
Overført resultat	120.384	19.056
DISPONERET I ALT	120.384	83.524

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

AKTIVER

	2015	2014
Grunde og bygninger	2.607.706	1.632.053
Materielle anlægsaktiver	2.607.706	1.632.053
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	367.401	853.023
Finansielle anlægsaktiver	367.401	853.023
ANLÆGSAKTIVER	2.975.107	2.485.076
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	102.567	28.710
Selskabsskat	0	1.058
Andre tilgodehavender	0	542
Tilgodehavender	102.567	30.310
Likvide beholdninger	0	130.732
OMSÆTNINGSAKTIVER	102.567	161.042
AKTIVER	3.077.674	2.646.118

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

PASSIVER

	2015	2014
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	64.468
Overført resultat	17.472	-167.380
3 EGENKAPITAL	97.472	-22.912
Prioritetsgæld	935.519	993.050
4 Langfristede gældsforpligtelser	935.519	993.050
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	57.172	55.500
Kreditinstitutter	1.009.616	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	741.372	1.610.480
Selskabsskat	66.458	0
Anden gæld	170.065	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser	2.044.683	1.675.980
GÆLDSFORPLIGTELSE	2.980.202	2.669.030
PASSIVER	3.077.674	2.646.118
5 Eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015	2014
1 Selskabets væsentligste aktivitet		
Selskabets hovedformål er udlejning af ejendom, samt at eje anparter i datterselskab		
2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris, primo	788.555	788.555
Kostpris 31. december 2015	788.555	788.555
Op- og nedskrivninger primo	64.468	-24.771
Årets resultatandele	114.378	89.239
Udloddet udbytte	-600.000	0
Op- og nedskrivninger 31. december 2015	-421.154	64.468
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	367.401	853.023

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kan specificeres således:

Navn, Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Resultat	
Matr. nr. 39-AE Jyderup By, Jyderup ApS, Holbæk	100%	367.401	114.378	
	Primo	Overførsel	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
3 Egenkapital				
Virksomhedskapital	80.000	0	0	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	64.468	-64.468	0	0
Overført resultat	-167.380	64.468	120.384	17.472
	-22.912	0	120.384	97.472

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.048.550	992.691	57.172	723.204
	<u>1.048.550</u>	<u>992.691</u>	<u>57.172</u>	<u>723.204</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i en koncern. Som følge heraf hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. december 2015 66.458 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 1.007.332 er der givet pant i ejendommen Spånnebæk 18, Holbæk.

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord er der deponeret ejerpantebreve for kr. 400.000 i ejendommen Spånnebæk 18, Holbæk og kr. 800.000 i ejendommen Industriparken 33B, Jyderup.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommene udgør kr. 2.607.706.