

JJ Ejendomsinvest ApS

**Sankt Hans Gade 25
4000 Roskilde**

CVR-nr. 34 89 02 34

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 23. maj 2019

Jesper Skovby
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2018 for JJ Ejendomsinvest 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 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. maj 2019

Direktion

Jesper Skovby
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Kalundborg, den 23. maj 2019

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

Carsten Nielsen
registreret revisor
MNE-nr. mne16665

Selskabsoplysninger

Selskabet

JJ Ejendomsinvest ApS
Sankt Hans Gade 25
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 89 02 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 18. december 2012

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 at drive og eje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 199.790, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 943.160.

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 JJ Ejendomsinvest ApS for 2018 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 2018 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.

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, med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag 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 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 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 JJ Ejendomsinvest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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 gældsmetode 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.

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>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Bruttofortjeneste		180.719	171.000
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-15.358
Resultat før finansielle poster		180.719	155.642
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	73.630	77.538
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2	-14.805	0
Finansielle indtægter		0	7.255
Finansielle omkostninger		0	-35.257
Resultat før skat		239.544	205.178
Skat af årets resultat	3	-39.754	-31.680
Årets resultat		199.790	173.498
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		73.630	0
Overført resultat		126.160	173.498
		199.790	173.498

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>967.585</u>	<u>967.585</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>967.585</u>	<u>967.585</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	594.497	520.867
Kapitalandele i associerede virksomheder	6	<u>10.195</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>604.692</u>	<u>520.867</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.572.277</u>	<u>1.488.452</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		460.000	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>137.778</u>
Tilgodehavender		<u>460.000</u>	<u>137.778</u>
Likvide beholdninger		<u>218.149</u>	<u>120.527</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>678.149</u>	<u>258.305</u>
Aktiver i alt		<u><u>2.250.426</u></u>	<u><u>1.746.757</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		73.630	0
Overført resultat		789.530	663.370
Egenkapital		<u>943.160</u>	<u>743.370</u>
Deposita		96.000	96.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>96.000</u>	<u>96.000</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.115.918	853.697
Selskabsskat		36.027	20.290
Anden gæld		59.321	33.400
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.211.266</u>	<u>907.387</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.307.266</u>	<u>1.003.387</u>
Passiver i alt		<u>2.250.426</u>	<u>1.746.757</u>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	80.000	0	663.370	743.370
Årets resultat	0	73.630	126.160	199.790
Egenkapital 31. december 2018	80.000	73.630	789.530	943.160

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>73.630</u>	<u>77.538</u>
	<u>73.630</u>	<u>77.538</u>
	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
2 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Andel af underskud i associerede virksomheder	<u>-14.805</u>	<u>0</u>
	<u>-14.805</u>	<u>0</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	<u>39.754</u>	<u>31.680</u>
	<u>39.754</u>	<u>31.680</u>
4 Materielle anlægsaktiver		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018		<u>1.013.660</u>
Kostpris 31. december 2018		<u>1.013.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018		<u>46.075</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2018		<u>46.075</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>967.585</u>

Noter

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	<u>788.555</u>	<u>788.555</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>788.555</u>	<u>788.555</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-267.688	-345.226
Årets resultat	<u>73.630</u>	<u>77.538</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-194.058</u>	<u>-267.688</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>594.497</u></u>	<u><u>520.867</u></u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel</u>	<u>Egenkapital</u>	<u>Årets resultat</u>
Matr. nr. 39-AÆ Jyderup ApS	Roskilde	100%	520.867	77.537

	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
6 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2018	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>25.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0	0
Årets resultat	<u>-14.805</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>-14.805</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	<u><u>10.195</u></u>	<u><u>0</u></u>

7 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J Skovby Invest ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

7 Eventualposter mv. (fortsat)

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 800.000 i ovenstående bygninger, der er deponeret til sikkerhed for bankgæld i Sparekassen Kronjylland.

Den regnskabsmæssige værdi af bygningen udgør pr. 31. december 2018, kr. 967.585.

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.

Carsten Nielsen

Som Registreret revisor
På vegne af Revisionsfirmaet Obsen & Nielsen A/S
RID: 1059477860054
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 10:27:51
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Skovby

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-347104826575
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 10:38:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jesper Skovby

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-347104826575
Tidspunkt for underskrift: 23-05-2019 kl.: 10:38:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 06ff5272ygtW22071905

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.