

# **JJ Ejendomsinvest ApS**

**Sankt Hans Gade 25  
4000 Roskilde**

**CVR-nr. 34 89 02 34**

## **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>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. maj 2018

### **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 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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 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

JJ Ejendomsinvest ApS  
Sankt Hans Gade 25  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 34 89 02 34

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 2017 udviser et overskud på kr. 173.498, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 743.370.

### **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 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.

### **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.



## Anvendt regnskabspraksis

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

	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 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 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>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>171.000</b>	<b>616.633</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-15.358</u>	<u>-15.358</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>155.642</b>	<b>601.275</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	77.538	75.928
Finansielle indtægter		7.255	2.807
Finansielle omkostninger		<u>-35.257</u>	<u>-118.709</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>205.178</b>	<b>561.301</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-31.680</u>	<u>-88.902</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>173.498</u></b>	<b><u>472.399</u></b>
Overført resultat		<u>173.498</u>	<u>472.399</u>
		<b><u>173.498</u></b>	<b><u>472.399</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>967.585</u>	<u>982.943</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<u><b>967.585</b></u>	<u><b>982.943</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	<u>520.867</u>	<u>443.329</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>520.867</b></u>	<u><b>443.329</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>1.488.452</b></u>	<u><b>1.426.272</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>137.778</u>	<u>400.443</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>137.778</b></u>	<u><b>400.443</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>120.527</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>258.305</b></u>	<u><b>400.443</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>1.746.757</b></u>	<u><b>1.826.715</b></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		663.370	489.872
<b>Egenkapital</b>		<b><u>743.370</u></b>	<b><u>569.872</u></b>
Deposita		96.000	96.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>96.000</u></b>	<b><u>96.000</u></b>
Banker		0	71.202
Gæld til tilknyttede virksomheder		590.055	595.870
Selskabsskat		20.290	186.672
Anden gæld		297.042	307.099
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>907.387</u></b>	<b><u>1.160.843</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.003.387</u></b>	<b><u>1.256.843</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.746.757</u></b>	<b><u>1.826.715</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2017	80.000	489.872	569.872
Årets resultat	0	173.498	173.498
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>663.370</u></b>	<b><u>743.370</u></b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	kr.	kr.
Andel af overskud i tilknyttede virksomheder	<u>77.538</u>	<u>75.928</u>
	<b><u>77.538</u></b>	<b><u>75.928</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>31.680</u>	<u>88.902</u>
	<b><u>31.680</u></b>	<b><u>88.902</u></b>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2017		<u>1.013.660</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>1.013.660</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017		30.717
Årets afskrivninger		<u>15.358</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017		<u>46.075</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>		<b><u>967.585</u></b>

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2017	<u>788.555</u>	<u>788.555</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>788.555</u>	<u>788.555</u>
Værdireguleringer 1. januar 2017	-345.226	-421.154
Årets resultat	<u>77.538</u>	<u>75.928</u>
Værdireguleringer 31. december 2017	<u>-267.688</u>	<u>-345.226</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<b><u>520.867</u></b>	<b><u>443.329</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>
Matr. nr. 39-AÆ Jyderup ApS	Roskilde	100%	520.867	77.537

## 5 Eventualposter m.v.

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

Pr. 31. december 2017 andrager den samlede gæld 277 t.kr.

## 6 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 2017, 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.

## Jesper Skovby

---

Som direktør  
PID: 9208-2002-2-347104826575 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:16:09  
Underskrevet med NemID

## Carsten Nielsen

---

Som registreret revisor  
RID: 1059477860054 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:19:58  
Underskrevet med NemID

## Jesper Skovby

---

Som dirigent  
PID: 9208-2002-2-347104826575 NEM ID  
Tidspunkt for underskrift: 24-05-2018 kl.: 09:28:34  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 698b13e1qMQX10747713

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).