
JJ Ejendomsinvest ApS

Industriparken 33, 4450 Jyderup

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 34 89 02 34

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /6 2022

Jesper Skovby
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JJ Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 2. juni 2022

Direktion

Jesper Skovby

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i JJ Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

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

Ringsted, den 2. juni 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen
statsautoriseret revisor
mne33245

Selskabsoplysninger

Selskabet

JJ Ejendomsinvest ApS
Industriparken 33
4450 Jyderup

CVR-nr.: 34 89 02 34
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Holbæk

Direktion

Jesper Skovby

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Eventyrvej 16
4100 Ringsted

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland
Nygade 14
4300 Holbæk

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive og eje ejendomme og dermed beslægtet virksomhed

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på DKK 534.151, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på DKK 2.207.323.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Bruttofortjeneste		781.914	527.110
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-98.659	-36.231
Resultat før finansielle poster		683.255	490.879
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	244.690	240.706
Finansielle indtægter	3	11.187	15.840
Finansielle omkostninger	4	-323.416	-129.165
Resultat før skat		615.716	618.260
Skat af årets resultat	5	-81.565	-83.141
Årets resultat		534.151	535.119

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	35.295	0
Overført resultat	498.856	535.119
	534.151	535.119

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Grunde og bygninger		22.625.430	5.439.939
Materielle anlægsaktiver	6	22.625.430	5.439.939
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	848.850	604.160
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	8.500.000	0
Finansielle anlægsaktiver		9.348.850	604.160
Anlægsaktiver		31.974.280	6.044.099
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		111.517	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		292.070	291.538
Andre tilgodehavender		105.177	0
Udskudt skatteaktiv	9	5.140	0
Periodeafgrænsningsposter		5.200	0
Tilgodehavender		519.104	291.538
Likvide beholdninger		13.264.777	368.475
Omsætningsaktiver		13.783.881	660.013
Aktiver		45.758.161	6.704.112

Balance 31. december

Passiver

	Note	2021 DKK	2020 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		35.295	0
Overført resultat		2.092.028	1.593.173
Egenkapital		2.207.323	1.673.173
Hensættelse til udskudt skat	9	0	2.241
Hensatte forpligtelser		0	2.241
Gæld til realkreditinstitutter		15.506.519	0
Deposita		677.800	231.700
Langfristede gældsforpligtelser	10	16.184.319	231.700
Gæld til realkreditinstitutter	10	266.701	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.726	262.222
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.692.870	4.389.922
Selskabsskat		88.946	84.304
Anden gæld		4.046.669	60.550
Periodeafgrænsningsposter		261.607	0
Kortfristede gældsforpligtelser		27.366.519	4.796.998
Gældsforpligtelser		43.550.838	5.028.698
Passiver		45.758.161	6.704.112
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	80.000	0	1.593.172	1.673.172
Årets resultat	0	35.295	498.856	534.151
Egenkapital 31. december	80.000	35.295	2.092.028	2.207.323

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	98.659	36.231
	98.659	36.231
2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		
Andel af overskud i dattervirksomheder	244.690	262.954
Regulering indre værdi dattervirksomhed	0	-22.248
	244.690	240.706
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	8.507	12.688
Andre finansielle indtægter	2.680	3.152
	11.187	15.840
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	312.119	127.273
Andre finansielle omkostninger	11.297	1.892
	323.416	129.165
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	88.946	84.304
Årets udskudte skat	-7.381	-1.163
	81.565	83.141

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	5.537.718
Tilgang i årets løb	<u>17.284.150</u>
Kostpris 31. december	<u>22.821.868</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	97.779
Årets afskrivninger	<u>98.659</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>196.438</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>22.625.430</u>
Afskrives over	<u>50 år</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	813.555	813.555
Kostpris 31. december	813.555	813.555
Værdireguleringer 1. januar	-209.395	-75.101
Årets resultat	244.690	262.954
Modtagne udbytter	0	-375.000
Andre reguleringer	0	-22.248
Værdireguleringer 31. december	35.295	-209.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december	848.850	604.160

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Matr. nr. 39 AÆ Jyderup					
By, Jyderup ApS	Roskilde	200.000	100%	587.424	95.052
DJ Bolig ApS	Jyderup	50.000	100%	261.426	149.638

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
8 Kapitalandele i associerede virksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	8.500.000	0
Kostpris 31. december	8.500.000	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Værdireguleringer 31. december	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.500.000	0
Positive forskelsbeløb, som konstateres ved første indregning af dattervirksomheder til indre værdi	5.000.083	0
Resterende positivt forskelsbeløb, der indgår i ovenstående regnskabsmæssige værdi, udgør 31. december	5.000.083	0

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Søarkaden Hvalsø	Lejre	125.000	50%	6.999.834	799.111

	2021 DKK	2020 DKK
9 Udskudt skatteaktiv		
Materielle anlægsaktiver	-5.140	2.241
Overført til udskudt skatteaktiv	5.140	0
	0	2.241

Udskudt skat er afsat med 22% svarende til den aktuelle skattesats.

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	5.140	0
Regnskabsmæssig værdi	5.140	0

Noter til årsregnskabet

10 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2021</u> DKK	<u>2020</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.763.638	0
Mellem 1 og 5 år	742.881	0
Langfristet del	<u>15.506.519</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	<u>266.701</u>	<u>0</u>
	<u>15.773.220</u>	<u>0</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	<u>677.800</u>	<u>231.700</u>
Langfristet del	<u>677.800</u>	<u>231.700</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>677.800</u>	<u>231.700</u>

Noter til årsregnskabet

	2021 DKK	2020 DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	15.451.277	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 1.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.671.394	1.860.923

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J Skovby Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJ Ejendomsinvest ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Omsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært over lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Af- og nedskrivninger

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning på goodwill under posterne ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder” og ”Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder”.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 andre koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør 5 år. Goodwill afskrives over den vurderede levetid for investeringen i associeret virksomhed baseret på den business case som blev fastlagt på købstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger 50 år

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer mv.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.