

---

# ***JJ Ejendomsinvest ApS***

Sankt Hans Gade 25, 4000 Roskilde

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 34 89 02 34

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /6 2020

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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. juni 2020

## 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 2019 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 FSR – danske revisorerets 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 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 4. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

JJ Ejendomsinvest ApS  
Sankt Hans Gade 25  
4000 Roskilde

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

**Direktion**

Jesper Skovby

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Nygade 14  
4300 Holbæk

## **Ledelsesberetning**

Årsrapporten for JJ Ejendomsinvest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **Udvikling i året**

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 187.206, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.138.053.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>173.979</b>	<b>180.719</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-15.473	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>158.506</b>	<b>180.719</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	2	89.255	93.137
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	3	0	-14.805
Finansielle indtægter	4	13.800	18.400
Finansielle omkostninger	5	-46.663	-33.564
<b>Resultat før skat</b>		<b>214.898</b>	<b>243.887</b>
Skat af årets resultat	6	-27.692	-36.410
<b>Årets resultat</b>		<b>187.206</b>	<b>207.477</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		187.206	207.477
		<b>187.206</b>	<b>207.477</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		2.357.732	967.585
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	7	<b>2.357.732</b>	<b>967.585</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	738.454	614.004
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	0	10.195
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>738.454</b>	<b>624.199</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.096.186</b>	<b>1.591.784</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		592.200	478.400
<b>Tilgodehavender</b>		<b>592.200</b>	<b>478.400</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.144.942</b>	<b>218.149</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.737.142</b>	<b>696.549</b>
<b>Aktiver</b>		<b>5.833.328</b>	<b>2.288.333</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		1.058.053	870.847
<b>Egenkapital</b>		<b>1.138.053</b>	<b>950.847</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	3.404	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.404</b>	<b>0</b>
Deposita		96.000	96.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		262.222	262.222
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.238.361	887.260
Selskabsskat		24.288	56.700
Anden gæld		71.000	35.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.595.871</b>	<b>1.241.486</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.691.871</b>	<b>1.337.486</b>
<b>Passiver</b>		<b>5.833.328</b>	<b>2.288.333</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	80.000	870.847	950.847
Årets resultat	0	187.206	187.206
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>1.058.053</b>	<b>1.138.053</b>

# Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	15.473	0
	<b>15.473</b>	<b>0</b>
<b>2 Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Andel af overskud i dattervirksomheder	124.450	93.137
Regulering indre værdi dattervirksomhed	-35.195	0
	<b>89.255</b>	<b>93.137</b>
<b>3 Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Andel af overskud i associerede virksomheder	0	-14.805
	<b>0</b>	<b>-14.805</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.800	0
Renteindtægter associerede virksomheder	0	18.400
	<b>13.800</b>	<b>18.400</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	44.401	33.564
Andre finansielle omkostninger	2.262	0
	<b>46.663</b>	<b>33.564</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	24.288	36.410
Årets udskudte skat	3.404	0
	<u><b>27.692</b></u>	<u><b>36.410</b></u>
<b>7 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		1.013.660
Tilgang i årets løb		1.405.620
Kostpris 31. december		<u>2.419.280</u>
Opskrivninger 1. januar		<u>0</u>
Opskrivninger 31. december		<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		46.075
Årets afskrivninger		15.473
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>61.548</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u><b>2.357.732</b></u>
Afskrives over		<u>50 år</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>8 Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	788.555	788.555
Overførsler i årets løb	25.000	0
Kostpris 31. december	<u>813.555</u>	<u>788.555</u>
Værdireguleringer 1. januar	-174.551	-267.688
Årets resultat	124.450	93.137
Andre reguleringer	-10.195	0
Overførsler i årets løb	-14.805	0
Værdireguleringer 31. december	<u>-75.101</u>	<u>-174.551</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>738.454</u></b>	<b><u>614.004</u></b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Matr. nr. 39 A/E Jyderup					
By, Jyderup ApS	Roskilde	200.000	100%	738.454	124.450
DJ Bolig ApS	Jyderup	50.000	100%	-22.248	-42.639

## 9 Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	25.000	25.000
Overførsler i årets løb	-25.000	0
Kostpris 31. december	<u>0</u>	<u>25.000</u>
Værdireguleringer 1. januar	-14.805	0
Årets resultat	0	-14.805
Overførsler i årets løb	14.805	0
Værdireguleringer 31. december	<u>0</u>	<u>-14.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>10.195</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.404	0
	<b>3.404</b>	<b>0</b>

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

### 11 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:

#### Deposita

Mellem 1 og 5 år	96.000	96.000
Langfristet del	96.000	96.000
Inden for 1 år	0	0
	<b>96.000</b>	<b>96.000</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
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	1.887.372	967.585

## 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

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJ Ejendomsinvest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året 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 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### 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. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Øvrige bygninger 50 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

## Noter til årsregnskabet

### 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nominal værdi.