

statsautoriseret revisionsfirma  
Stationspladsen 1 og 3  
3000 Helsingør  
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700  
Fax 4921 8750  
www.kallermann.dk

## **JJ Investeringer ApS**

Møngevej 29  
3210 Vejby

**CVR-nr. 35662308**

**Årsrapport 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2021

---

Jens Villads Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 for JJ Investeringer 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejby, den 25. marts 2021

### Direktion

Jens Villads Jensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JJ Investeringer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Investeringer ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Helsingør, den 25. marts 2021

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma  
CVR-nr. 30 19 52 64

Peter Kallermann  
statsautoriseret revisor  
mne8285

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JJ Investeringer ApS Møngevej 29 3210 Vejby CVR-nr. 35662308 Regnskabsår 1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Jens Villads Jensen, direktør
<b>Revisor</b>	Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma Stationspladsen 1 og 3 3000 Helsingør CVR-nr. 30195264

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb, renovering og salg af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på 799.842 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på 6.268.375 kr., og en egenkapital på 1.932.163 kr.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JJ Investeringer ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendte regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendommene var tidligere målt til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, men bliver nu målt til dagsværdi på baggrund af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Sammenligningstal er ikke tilpasset.

Den akkumulerede effekt af praksisændringerne udgør pr 31. december 2020:

Årets resultat før skat 872.410 kr.

Årets skat af praksisændringerne udgør -192.259

Årets resultat efter skat 680.151 kr.

Balancesummen 872.410 kr.

Egenkapitalen 680.151 kr.

Bortset fra ovennævnte områder er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing,

## Anvendt regnskabspraksis

realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## HENSATTE FORPLIGTELSER

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller



## Anvendt regnskabspraksis

afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>350.526</b>	<b>445.704</b>
Personaleomkostninger	1	-140.000	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		872.410	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.082.936</b>	<b>445.704</b>
Finansielle omkostninger		-56.251	-44.027
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.026.685</b>	<b>401.677</b>
Skat af årets resultat	2	-226.843	-88.374
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>799.842</b>	<b>313.303</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for opskrivninger		-662.555	0
Overført resultat		1.462.397	313.303
<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>		<b>799.842</b>	<b>313.303</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>AKTIVER</b>			
Investeringsejendomme	3	6.230.000	5.357.590
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.230.000</b>	<b>5.357.590</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>6.230.000</b>	<b>5.357.590</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		37.542	0
Andre tilgodehavender		833	833
<b>Tilgodehavender</b>		<b>38.375</b>	<b>833</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>			
		<b>38.375</b>	<b>833</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>			
		<b>6.268.375</b>	<b>5.358.423</b>
<b>PASSIVER</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		0	662.555
Overført resultat		1.882.163	419.766
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>		<b>1.932.163</b>	<b>1.132.321</b>
Hensættelser til udskudt skat		368.259	176.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>368.259</b>	<b>176.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.360.218	3.541.155
Deposita		176.950	176.950
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.537.168</b>	<b>3.718.105</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		180.928	180.486
Gæld til banker		160.130	29.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	29.000
Selskabsskat		0	52.916
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		30.584	29.458
Anden gæld		59.143	10.620
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>430.785</b>	<b>331.997</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>			
		<b>3.967.953</b>	<b>4.050.102</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>			
		<b>6.268.375</b>	<b>5.358.423</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	662.555	419.766	1.132.321
Årets resultat	0	-662.555	1.462.397	799.842
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>1.882.163</b>	<b>1.932.163</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	140.000	0
	<b>140.000</b>	<b>0</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	0
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	34.584	88.374
Ændring i udskudt skat	192.259	0
	<b>226.843</b>	<b>88.374</b>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.556.097	4.278.597
Tilgang	0	277.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.556.097</b>	<b>4.556.097</b>
Opskrivninger primo	848.555	848.555
Årets opskrivninger	872.410	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.720.965</b>	<b>848.555</b>
Af- og nedskrivninger primo	-47.062	-47.062
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-47.062</b>	<b>-47.062</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.230.000</b>	<b>5.357.590</b>

Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende i Helsingør og Græsted som bliver udlejet til beboelse. Investeringsejendommene bliver målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaserede model. Ejendommenes afkast er beregnet på grundlag af lejekontrakter fratrukket direkte driftsomkostninger. Afkastkravet er baseret på indhentede statistikker for Helsingør og Græsted.

Anvendt afkastkrav i %:

Helsingør 5,5% i 2020.

Græsted 7% i 2020.

Regulering af ejendommenes værdi pr. 31.12.2020 i t.kr. som følge af ændring af anvendt afkastkrav:

+0,5%: - 486 t.kr.

- 0,5%: 583 t.kr.

## 4. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	3.360.218	180.928	2.692.869
Deposita	176.950	0	176.950
	<b>3.537.168</b>	<b>180.928</b>	<b>2.869.819</b>

## Noter

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Jens Villads Jensen Holding, CVR-nr. 29 97 16 41. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Selskabet har stillet sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. 4.090.000 kr., i selskabets ejendomme, som regnskabsmæssigt er målt til 6.230.000 kr. pr. 31. december 2020.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Jens Villads Jensen

### Direktør og dirigent

På vegne af: JJ Investeringer ApS m.fl.

Serienummer: PID:9208-2002-2-109865933955

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-03-25 16:09:26Z

NEM ID 

## Peter Kallermann

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kallermann Revision A/S

Serienummer: CVR:30195264-RID:1170063002369

IP: 217.74.xxx.xxx

2021-03-26 07:46:17Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>