

Østrup

Statsautoriseret
Revisionsanpartsselskab
Søren Frichs Vej 38K, 1.
8230 Åbyhøj
Cvr.nr.: 32 77 42 96
Tlf.: +45 29 36 99 50

JJV 32 ApS

Jens Juuls Vej 32
8260 Viby J.

Årsrapport

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling den 07-03-2019.

Lars Hjortshøj Nielsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for JJV 32 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J., den 21. februar 2019

Direktion:

Eske Kruse Christiansen

Jens Fladeland Iversen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaveren i JJV 32 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JJV 32 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 21. februar 2019

Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Cvr.nr. 32774296

Knud Østrup
statsautoriseret revisor
mne9795

Selskabsoplysninger

Selskabet	JJV 32 ApS Jens Juuls Vej 32 8260 Viby J. CVR-nr: 35821279 Regnskabsårets startdato 1. januar 2018 Regnskabsårets slutdato 31. december 2018
Direktion	Eske Kruse Christiansen Jens Fladeland Iversen
Revisor	Østrup Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Søren Frichs Vej 38K, 1. 8230 Åbyhøj Cvr.nr. 32774296
Bankforbindelse	Sparekassen Kronjylland Vestergade 11 8000 Aarhus C
Advokatforbindelse	DLA Piper Denmark Advokatpartnerselskab Hack Kampmannsplads 2 8000 Aarhus C
Generalforsamlingsdato	07-03-2019
Dirigent	Lars Hjortshøj Nielsen

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten i selskabet er investering i og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Aktivitetsniveauet i regnskabsåret har været i overensstemmelse med forventningerne.

Resultatopgørelsen udviser for perioden et overskud på 257 t.DKK, hvilket anses for tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende regnskabsår forventer ledelsen et positivt resultat.

Begivenheder efter regnskabsåret afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar 2018 - 31. december 2018

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste		526.612	529.813
Afskrivninger	1	-128.508	-128.508
Resultat før finansielle poster		398.104	401.305
Finansielle indtægter	2	11.023	5.959
Finansielle udgifter	3	-74.232	-78.237
Resultat før skat		334.895	329.027
Skat af resultat	4	-73.677	-72.385
Årets resultat		261.218	256.642
Overskudsdisponering:			
Overført til overført overskud		61.218	256.642
Udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Fordelt		261.218	256.642

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018	2017
Grunde og bygninger	5	6.682.650	6.811.158
Materielle anlægsaktiver		6.682.650	6.811.158
Anlægsaktiver		6.682.650	6.811.158
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		272.275	110.099
Tilgodehavende selskabsskat		0	0
Andre tilgodehavender		0	0
Periodeafgrænsningsposter		0	0
Tilgodehavender		272.275	110.099
Likvide beholdninger		287	0
Omsætningsaktiver		272.562	110.099
Aktiver i alt		6.955.212	6.921.257

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018	2017
Selskabskapital	6	50.000	50.000
Overført resultat		840.858	779.640
Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret		200.000	0
Egenkapital	7	1.090.858	829.640
Hensættelse til udskudt skat		186.898	173.547
Hensatte forpligtelser		186.898	173.547
Gæld til realkreditinstitutter		4.762.135	5.087.208
Depositum, modtaget		348.000	348.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	5.110.135	5.435.208
Gæld til realkreditinstitutter, kortfristet del	8	325.073	323.902
Bankgæld, kortfristet		0	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	12.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		82.922	39.922
Selskabsskat		60.326	40.775
Anden gæld		87.000	66.250
Kortfristede gældsforpligtelser		567.321	482.862
Gældsforpligtelser		5.677.456	5.918.070
Passiver i alt		6.955.212	6.921.257
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Eventualforpligtelser	10		
Ejerforhold	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1 Afskrivninger		
Bygninger	128.508	128.508
	<u>128.508</u>	<u>128.508</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter af bankindestående	0	0
Renteindtægter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	11.023	5.959
Rentetilæg selskabsskat m.v.	0	0
	<u>11.023</u>	<u>5.959</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renter kreditinstitutter	0	0
Renter realkreditinstitutter	72.007	78.237
Renter af mellemregning med tilknyttede virksomheder	2.225	0
Andre renteudgifter	0	0
	<u>74.232</u>	<u>78.237</u>
4 Selskabsskat		
Beregnet aktuel skat af årets resultat	60.326	40.775
Regulering af hensættelse til udskudt skat	13.351	31.610
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	0
Årets skat i alt	<u>73.677</u>	<u>72.385</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	7.228.025
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsespris 31. december	<u>7.228.025</u>
Opskrivninger 1. januar	0
Årets opskrivninger	0
Tilbageført opskrivninger på årets afgang	0
Opskrivninger 31. december	<u>0</u>
Afskrivninger 1. januar	416.867
Årets afskrivninger	128.508
Tilbageført afskrivning på årets afgang	0
Afskrivninger 31. december	<u>545.375</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.682.650</u>
Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2018	<u>15.800.000</u>

6 Selskabskapital

Anpartskapital 1. januar	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
--------------------------	---------------	---------------

Selskabskapitalen består af anparter á nominelt 1.000 DKK og multipla heraf.

Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelse på selskabskapitalen siden selskabets stiftelse.

Noter

7 Egenkapital i alt

	Anparts- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Saldo 1. januar	50.000	779.640	0	829.640
Overført fra overskudsdisponering		61.218	200.000	261.218
	50.000	840.858	200.000	1.090.858

8 Langfristet gæld

	Gæld i alt 31. december 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år	Langfristet andel 31. december 2017
Depositum	348.000	0	348.000	348.000	348.000
Gæld til realkreditinstitutter	5.087.208	325.073	4.762.135	3.448.840	5.087.208
	5.435.208	325.073	5.110.135	3.796.840	5.435.208

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en restgæld på 5.087 t.DKK er tinglyst med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.683 t.DKK.

Ejerpantebrev på 12.000 t.DKK med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på 6.683 t.DKK er ikke underpantsat.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11 Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Uniwp Holding ApS, Jens Juuls Vej 32, 8260 Viby J.

Noter

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJV 32 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra Regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Nettoomsætning, indregning

Lejeindtægterne indregnes for den periode de vedrører uanset betalingstidspunkt.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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.

Noter

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil dette tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger	40 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapital. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på selskabets generalforsamling.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat er skatten af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes såvel udskudte skatteforpligtelser som udskudte skatteaktiver. Den udskudte skat måles på grundlag af den aktuelle skattesats. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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