

**J&L Investment ApS**  
**Murmanskgade 3, 4. th.**  
**2150 Nordhavn**  
**CVR-nr. 38 54 56 98**  
**Årsrapport for 2018**  
**(2. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 8. januar 2019

---

Jan Al-Erhayem  
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 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for J&L Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

København, den 8. januar 2019

### **Direktion**

Lars Funding  
direktør

Jan Al-Erhayem  
direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### ***Til kapitalejerne i J&L Investment ApS***

Vi har opstillet årsregnskabet for J&L Investment ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Taastrup, den 8. januar 2019

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 55 39 97 19

Frederik Bille  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33208

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskabet**

J&L Investment ApS  
Murmanskgade 3, 4. th.  
2150 Nordhavn

CVR-nr.: 38 54 56 98

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Hjemsted: København

### **Direktion**

Lars Funding, direktør  
Jan Al-Erhayem, direktør

### **Revisor**

JH Revision  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Struergade 12, 1. th.  
2630 Taastrup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at investere i fast ejendom, udlejning heraf samt dermed forbunden virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 213.622, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 5.032.501.

### **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 J&L Investment ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen repræsenterer primært årets huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til vedligeholdelse af ejendom, skatter og afgifter samt salg og administration mv.

### **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.

### **Skat af årets resultat**

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**

Investeringssejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.



## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen af investeringsejendomme er sket på baggrund af diskonteringsmodeller jf. nedenfor.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Ejendomme som er købt i indeværende regnskabsår værdiansættes til kostpris, da denne vurderes bedst at udtrykke dagsværdien.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>335.460</b>	<b>-11.928</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		60.140	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>395.600</b>	<b>-11.928</b>
Finansielle omkostninger		-143.931	-69.193
<b>Resultat før skat</b>		<b>251.669</b>	<b>-81.121</b>
Skat af årets resultat		-38.047	0
<b>Årets resultat</b>		<b>213.622</b>	<b>-81.121</b>
Overført resultat		213.622	-81.121
		<b>213.622</b>	<b>-81.121</b>

Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	1	30.629.020	18.319.860
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>30.629.020</b>	<b>18.319.860</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>30.629.020</b>	<b>18.319.860</b>
Andre tilgodehavender		0	26.765
Periodeafgrænsningsposter		1.501	1.266
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.501</b>	<b>28.031</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.083</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.584</b>	<b>28.031</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>30.632.604</b>	<b>18.347.891</b>

**Balance pr. 31. december 2018**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		700.000	500.000
Overført resultat		4.332.501	918.879
<b>Egenkapital</b>	2	<b>5.032.501</b>	<b>1.418.879</b>
Hensættelse til udskudt skat		13.231	0
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>13.231</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter		13.985.141	5.522.577
Deposita		216.000	94.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>14.201.141</b>	<b>5.617.077</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	115.532	44.918
Banker		84.674	120.717
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.089.000	11.080.000
Selskabsskat		25.511	0
Anden gæld		46.414	34.800
Periodeafgrænsningsposter		24.600	31.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.385.731</b>	<b>11.311.935</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.586.872</b>	<b>16.929.012</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>30.632.604</b>	<b>18.347.891</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2018	18.319.860
Tilgang i årets løb	<u>12.249.020</u>
Kostpris 31. december 2018	<u>30.568.880</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	0
Årets værdireguleringer	<u>60.140</u>
Værdireguleringer 31. december 2018	<u>60.140</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b><u><u>30.629.020</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme udgør 6 ejendomme, som er beliggende på følgende adresser:

Klerkegade 2E, 1. TV., 1308 København K  
 Ny Carlsberg Vej 146, 3. TH., 1799 København V  
 Absalonsgade 3, 4. TH, 1658 København V  
 Thorvald Bindsbølls Plads 22, 3. TV., 1799 København V  
 Thorvald Bindsbølls Plads 22, 2. mf., 1799 København V  
 Thorvald Bindsbølls Plads 22, 2. th., 1799 København V

Dagsværdien for Klerkegade er opgjort på baggrund af et normalafkast på t.kr. 292 og med et afkastkrav på 4%.

Dagsværdien for resten af selskabets investeringsejendomme er fastsat til kostpris, da denne vurderes bedst at udtrykke dagsværdien.

Efterfølgende vil dagsværdien for de resterende 5 investeringsejendommene også fastsættes ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel.

Dagsværdiberegningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

## Noter

### 1 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen. Følsomhed ved ejendommen Klerkegade 2E, 1. TV.:

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,50% kr.	Basis kr.	0,50 % kr.
Afkastprocent	3,50	4,00	4,50
Dagsværdi	8.343.000	7.300.000	6.489.000
Ændring i dagsværdi	1.043.000	0	-811.000

### 2 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	500.000	918.879	1.418.879
Kontant kapitalforhøjelse	200.000	3.200.000	3.400.000
Årets resultat	0	213.622	213.622
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>700.000</b>	<b>4.332.501</b>	<b>5.032.501</b>

## Noter

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.567.495	14.100.673	115.532	13.830.488
Deposita	94.500	216.000	0	0
	<b>5.661.995</b>	<b>14.316.673</b>	<b>115.532</b>	<b>13.830.488</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 14.101, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør t.kr. 19.549.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 120 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ejerforening.



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.

## Lars Funding

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-105886305027  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 14:16:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jan AI-Erhayem

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-134380351218  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 14:21:00  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Frederik Bille

---

Som Statsautoriseret revisor  
RID: 30614065  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 14:22:13  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jan AI-Erhayem

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-134380351218  
Tidspunkt for underskrift: 08-01-2019 kl.: 15:00:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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).

This document has esignatur Agreement-ID: 05f04a9bgzuP16997953