

# **JLJ Ejendomme ApS**

Vintappervej 47  
4070 Kirke Hyllinge

Årsrapport  
1. januar 2019 - 31. december 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**05/06/2020**

---

**Jesper Lykke Jensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	8
Balance .....	9
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

JLJ Ejendomme ApS  
Vintappervej 47  
4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr: 38864440

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

# Ledelsesberetning

## **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i investering samt udlejning af fast ejendom, samt enhver aktivitet, der efter ledelsens skøn er forbundet hermed.

## **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:**

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

## **Fravalg af revision:**

Selskabet har fravalgt revision og anser betingelserne herfor for opfyldt.

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår:**

Der er på generalforsamlingen truffet beslutning om, at årsrapporten for 2020 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## 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.

I balancen indregnes aktiver, 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. 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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Brugstid og restværdi bygninger: Brugstid 30 - 50 år, restværdi 50%

Brugstid og restværdi andre anlæg, driftsmateriel og inventar: Brugstid 5 år, restværdi 0%

Grunde: Afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt. Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat

med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## **BALANCE**

### **Materielle anlægsaktiver**

#### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen for investeringsejendomme opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Investeringsjendomme afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gvinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

Gvinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>970.860</b>	<b>350.274</b>
Personaleomkostninger .....	1	-435.425	-113.658
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-270.505	-190.028
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>264.930</b>	<b>46.588</b>
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>264.930</b>	<b>46.588</b>
Skat af årets resultat .....		-86.439	-10.497
<b>Årets resultat .....</b>		<b>178.491</b>	<b>36.091</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		178.491	36.091
<b>I alt .....</b>		<b>178.491</b>	<b>36.091</b>



# Balance 31. december 2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Investeringsejendomme .....		21.483.865	10.764.028
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		70.965	94.621
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.554.830</b>	<b>10.858.649</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>21.554.830</b>	<b>10.858.649</b>
Likvide beholdninger .....		412.730	7.798
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>412.730</b>	<b>7.798</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>21.967.560</b>	<b>10.866.447</b>

# Balance 31. december 2019

## Passiver

	Note	2019 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv. ....		50.000	50.000
Overført resultat .....		214.582	36.091
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>264.582</b>	<b>86.091</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		96.936	10.497
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>96.936</b>	<b>10.497</b>
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		20.802.944	9.924.675
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		103.529	377.184
Deposita .....		699.569	468.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.606.042</b>	<b>10.769.859</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>21.606.042</b>	<b>10.769.859</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>21.967.560</b>	<b>10.866.447</b>

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2019</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	429.627	112.027
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	5.798	1.631
I alt	<u>435.425</u>	<u>113.658</u>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	<b>2019</b>	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Bygninger		
Produktionsanlæg og maskiner	246.850	166.372
I alt	23.655	23.656
	<u>270.505</u>	<u>190.028</u>

## 3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2019</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1