

# J-J Invest ApS

Rørthvej 18

8300 Odder

CVR-nr. 39236265

## Årsrapport for 2020

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 15. maj 2021

---

Erik Janus Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

**J-J Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

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

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odder, den 7. marts 2021

### **Direktion**

Erik Janus Jensen

### **Bestyrelse**

Bodil Østergaard Jensen  
Formand

**J-J Invest ApS**

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

### **Til den daglige ledelse i J-J Invest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J-J Invest 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 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.

Holstebro, den 7. marts 2021

### **Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 35827943

Henrik Lund  
Statsautoriseret revisor  
mne31447

## J-J Invest ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J-J Invest ApS Rørthvej 18 8300 Odder
CVR-nr.	39236265
Stiftelsesdato	8. januar 2018
Hjemsted	Odder
Regnskabsår	1. januar 2020 - 31. december 2020
<b>Bestyrelse</b>	Bodil Østergaard Jensen
<b>Direktion</b>	Erik Janus Jensen
<b>Revisor</b>	Klar Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nupark 51 7500 Holstebro
CVR-nr.	35827943

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i erhvervelse og udlejning af boliger.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 udviser et resultat på kr. -9.951, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en balancesum på kr. 13.922.007, og en egenkapital på kr. 2.726.984.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for J-J Invest ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## 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, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen, i takt med leveringen af ydelsen.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder aktiveret lønudgift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommenes drift samt udgifter til administration.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	44%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Desuden indregnes renteomkostninger på lån til finansiering af fremstillingen af sådanne aktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, i kostprisen.

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



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i pengeinstitut.

### 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 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.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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>689.447</b>	<b>538.238</b>
Personaleomkostninger	1	-498.179	-531.900
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-60.263	-37.201
<b>Driftsresultat</b>		<b>131.005</b>	<b>-30.863</b>
Finansielle omkostninger		-143.366	-90.232
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.361</b>	<b>-121.095</b>
Skat af årets resultat		2.410	26.641
<b>Årets resultat</b>		<b>-9.951</b>	<b>-94.454</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-9.951	-94.454
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-9.951</b>	<b>-94.454</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		13.824.207	10.942.845
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		47.518	60.463
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>13.871.725</b>	<b>11.003.308</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.871.725</b>	<b>11.003.308</b>
Udskudte skatteaktiver		27.218	24.807
Andre tilgodehavender		6.064	0
Periodeafgrænsningsposter		12.000	12.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>45.282</b>	<b>36.807</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>5.000</b>	<b>2.023.466</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>50.282</b>	<b>2.060.273</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.922.007</b>	<b>13.063.581</b>

## Balance 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital	2	50.000	50.000
Overført resultat	3	2.676.984	2.686.935
<b>Egenkapital</b>		<b>2.726.984</b>	<b>2.736.935</b>
Gæld til kreditinstitutter		7.916.046	8.123.724
Deposita		146.900	102.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>8.062.946</b>	<b>8.226.474</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		212.333	212.417
Gæld til banker		662.307	208.020
Modtagne forudbetalinger fra lejere		18.500	9.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		215.326	437.177
Gæld til tilknyttede virksomheder		797.611	199.814
Anden gæld		168.185	70.730
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.057.815	962.514
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.132.077</b>	<b>2.100.172</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.195.023</b>	<b>10.326.646</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.922.007</b>	<b>13.063.581</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		

## Noter

	2020	2019	
<b>1. Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	474.619	511.684	
Pensioner	3.503	3.834	
Andre omkostninger til social sikring	18.244	14.301	
Andre personaleomkostninger	1.813	2.081	
	<u>498.179</u>	<u>531.900</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Virksomhedskapital</b>			
Saldo primo	50.000	50.000	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>	
<b>3. Overført resultat</b>			
Saldo primo	2.686.935	2.781.389	
Årets tilgang	-9.951	-94.454	
<b>Saldo ultimo</b>	<u>2.676.984</u>	<u>2.686.935</u>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	7.916.046	212.333	7.353.454
Deposita	146.900	0	146.900
	<u>8.209.846</u>	<u>212.333</u>	<u>7.500.354</u>

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

## Noter

2020

2019

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er tinglyst følgende:

- Pantebrev 1.960.000 kr. i ejendommen Thorsgade 42, Horsens. Ejerpantebrev på 365.000 kr. i ejendommen ligger i behold.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er tinglyst følgende:

- Pantebrev 2.567.000 kr. og 800.000 kr. i ejendommen Randlevvej 13 og 13A, Odder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Realkredit A/S er tinglyst følgende:

- Pantebrev 3.500.000 kr. i ejendommen Holsteinsgade 4, Odder.

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit Bank A/S er tinglyst følgende:

- Ejerpantebrev 500.000 kr. i ejendommen Emil Bojsens Gade 2A st., Horsens.

Den bogførte værdi af de pantsatte ejendomme udgør 13.824.207 kr.