

## **JD Byg & Invest ApS**

**Gadekæret 4  
4652 Hårlev**

CVR-nr. 40 65 51 82

### **Årsrapport for 2021** (3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. juni 2022

---

**Jannich Michael Nielsen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JD Byg & Invest 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

St. Tårnby, den 25. juni 2022

### Direktion

Jannich Michael Nielsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### Til kapitalejeren i JD Byg & Invest ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JD Byg & Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Køge, den 25. juni 2022

**Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen**  
**Registreret revisionsanpartsselskab**  
**CVR-nr. 32 14 98 63**

Asger Wiuff  
Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer  
**MNE-nr. mne5292**

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JD Byg & Invest ApS  
Gadekæret 4  
4652 Hårlev

CVR-nr.: 40 65 51 82

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 3. juli 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Stevns

### Direktion

Jannich Michael Nielsen, direktør

### Revisor

Revisionsfirmaet Asger Wiuff Andersen  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Ellemarksvej 5  
4600 Køge

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering i fast ejendom herunder projektudvikling og opførelse af byggeri, køb og salg samt finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 650.651, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.041.082.

### **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 JD Byg & Invest ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 er aflagt i kr.

### 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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag.

#### Ejendomsomkostninger

Omfatter omkostninger relateret til ejendomsudlejning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Fi nansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninge.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 poster direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	0 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser - bortset fra udskudt skat - måles til kapitalværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 netto-skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>944.372</b>	<b>19.818</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>944.372</b>	<b>19.818</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-46.967</u>	<u>-24.011</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>897.405</b>	<b>-4.193</b>
Finansielle omkostninger		<u>-53.836</u>	<u>-17.416</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>843.569</b>	<b>-21.609</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-192.918</u>	<u>-990</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>650.651</u></b>	<b><u>-22.599</u></b>
Overført resultat		<u>650.651</u>	<u>-22.599</u>
		<b><u>650.651</u></b>	<b><u>-22.599</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		3.078.194	2.831.391
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.078.194</b>	<b>2.831.391</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>3.078.194</b>	<b>2.831.391</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		197.652	0
Andre tilgodehavender		0	3.833
<b>Tilgodehavender</b>		<b>197.652</b>	<b>3.833</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.602</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>204.254</b>	<b>3.833</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.282.448</b>	<b>2.835.224</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		400.000	400.000
Overført resultat		641.082	-9.569
<b>Egenkapital</b>	4	<b>1.041.082</b>	<b>390.431</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.395.477	1.667.908
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.395.477</b>	<b>1.667.908</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		165.438	63.768
Banker		0	312.075
Gæld til tilknyttede virksomheder		616	29.513
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		105.242	205.242
Selskabsskat		190.918	616
Anden gæld		358.475	165.671
Deposita		25.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>845.889</b>	<b>776.885</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.241.366</b>	<b>2.444.793</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.282.448</b>	<b>2.835.224</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	
	kr.	kr.	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0	
<b>2 Skat af årets resultat</b>			
Årets aktuelle skat	192.918	616	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	374	
	<u><b>192.918</b></u>	<u><b>990</b></u>	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg-	
		ninger	
Kostpris 1. januar 2021		2.857.075	
Tilgang i årets løb		859.050	
Afgang i årets løb		-579.000	
Kostpris 31. december 2021		<u>3.137.125</u>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		25.684	
Årets afskrivninger		46.967	
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-13.720	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>58.931</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021</b>		<u><b>3.078.194</b></u>	
<b>4 Egenkapital</b>	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	
		I alt	
Egenkapital 1. januar 2021	400.000	-9.569	390.431
Årets resultat	0	650.651	650.651
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<u><b>400.000</b></u>	<u><b>641.082</b></u>	<u><b>1.041.082</b></u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen i de seneste 3 år.

## Noter til årsrapporten

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet AVL Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2019 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere.

#### **Andre eventualforpligtelser, der ikke er indregnet i balancen**

Selskabet har ingen andre eventualforpligtelser pr. statusdagen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.561, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør t.kr. 2.244.

Selskabet har ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser pr. statusdagen.

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.

## Jannich Michael Nielsen

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-400266202699  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:22:34  
Underskrevet med NemID

## Jannich Michael Nielsen

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-400266202699  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:22:34  
Underskrevet med NemID

## Asger Wiuff

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1242376446366  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 11:25:12  
Underskrevet med NemID

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: 03efccYKwZx247908742