

# JJ Boliginvest ApS

Blåmejsvej 3, Hou, 9370 Hals  
CVR-nr. 41 26 02 46

## Årsrapport for 2021

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 09.06.22

Jesper Johansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 13

---

---

**Selskabet**

---

JJ Boliginvest ApS  
Blåmejsevej 3, Hou  
9370 Hals  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 41 26 02 46  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Jesper Johansen  
Jan Højer Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Kronjylland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 for JJ Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.21 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 9. juni 2022

**Direktionen**

Jesper Johansen

Jan Højer Pedersen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

---

### Til den daglige ledelse i JJ Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Frederikshavn, den 9. juni 2022

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dennis Høyer  
Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne35807

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i ejendomsinvestering og -udlejning.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.21 - 31.12.21 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi, som beregnes på baggrund af afkastkrav og normaliseret driftsresultat for ejendommen.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.21 - 31.12.21 udviser et resultat på DKK 25.919 mod DKK 21.067 for tiden 17.03.20 - 31.12.20. Balancen viser en egenkapital på DKK 86.986.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021	17.03.20
		DKK	31.12.20
			DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>74.868</b>	<b>36.449</b>
	Finansielle omkostninger	-41.306	-8.482
	<b>Resultat før skat</b>	<b>33.562</b>	<b>27.967</b>
	Skat af årets resultat	-7.643	-6.900
	<b>Årets resultat</b>	<b>25.919</b>	<b>21.067</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Overført resultat	25.919	21.067
	<b>I alt</b>	<b>25.919</b>	<b>21.067</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.21	31.12.20
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	3.274.630	1.710.975
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>1.710.975</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>1.710.975</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>1.710.975</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	46.986	21.067
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>86.986</b>	<b>61.067</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	2.313.228	1.244.324
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.313.228</b>	<b>1.244.324</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	87.965	47.269
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	312.470	2.316
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.250	6.250
	Deposita	60.330	35.250
	Selskabsskat	7.400	6.900
	Anden gæld	400.001	307.599
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>874.416</b>	<b>405.584</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.187.644</b>	<b>1.649.908</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.274.630</b>	<b>1.710.975</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 17.03.20 - 31.12.20		
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	40.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	21.067
Saldo pr. 31.12.20	40.000	21.067
Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21		
Saldo pr. 01.01.21	40.000	21.067
Forslag til resultatdisponering	0	25.919
Saldo pr. 31.12.21	40.000	46.986

## 1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2021 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi, som beregnes på baggrund af afkastkrav og normaliseret driftsresultat for ejendommen.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.21	Gæld i alt 31.12.20
Gæld til realkreditinstitutter	87.965	2.020.939	2.401.193	1.291.593
I alt	87.965	2.020.939	2.401.193	1.291.593

## 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.21	3.274.630

Selskabets investeringsejendom er målt til dagsværdi, som beregnes på baggrund af afkastkrav og normaliseret driftsresultat for ejendommen.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 2.401 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.275.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

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 samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster 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.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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