

---

***Matr. nr. 39-AÆ Jyderup  
By. Jyderup ApS***

Sankt Hans Gade 25, 4000 Roskilde

**Årsrapport for 2019**

---

CVR-nr. 75 39 06 10

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /6 2020

Jesper Skovby  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 4. juni 2020

## Direktion

Jesper Skovby

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 og FSR – danske revisorerets Ethiske 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 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.

Ringsted, den 4. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Vagner Hansen  
statsautoriseret revisor  
mne33245

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS  
Sankt Hans Gade 25  
4000 Roskilde

CVR-nr.: 75 39 06 10  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Roskilde

**Direktion**

Jesper Skovby

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Sankt Hans Gade 25  
4000 Roskilde

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er erhvervelse og udleje af fast ejendom

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 124.449, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 738.454.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>195.816</b>	<b>157.807</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	-30.147	-30.147
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>165.669</b>	<b>127.660</b>
Finansielle indtægter	2	13.861	0
Finansielle omkostninger	3	-19.991	-18.600
<b>Resultat før skat</b>		<b>159.539</b>	<b>109.060</b>
Skat af årets resultat	4	-35.090	-15.923
<b>Årets resultat</b>		<b>124.449</b>	<b>93.137</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	375.000	0
Overført resultat	-250.551	93.137
	<b>124.449</b>	<b>93.137</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		1.722.022	1.752.169
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.722.022</b>	<b>1.752.169</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.722.022</b>	<b>1.752.169</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		455.926	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>455.926</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>265.119</b>	<b>530.455</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>721.045</b>	<b>530.455</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.443.067</b>	<b>2.282.624</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		163.454	414.003
Foreslået udbytte for regnskabsåret		375.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>738.454</b>	<b>614.003</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.349.407	1.421.061
Deposita		59.550	39.750
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>1.408.957</b>	<b>1.460.811</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	73.750	72.892
Gæld til tilknyttede virksomheder		100.000	0
Selskabsskat		35.090	57.935
Anden gæld		23.266	33.231
Periodeafgrænsningsposter		63.550	43.752
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>295.656</b>	<b>207.810</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.704.613</b>	<b>1.668.621</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.443.067</b>	<b>2.282.624</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>Foreslået udbyt-</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>te for regnskabs-</u>	<u>DKK</u>
			<u>året</u>	
			<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. januar	200.000	414.005	0	614.005
Årets resultat	0	-250.551	375.000	124.449
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>200.000</b>	<b>163.454</b>	<b>375.000</b>	<b>738.454</b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	30.147	30.147
	<b>30.147</b>	<b>30.147</b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	13.861	0
	<b>13.861</b>	<b>0</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	19.991	18.600
	<b>19.991</b>	<b>18.600</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	35.090	23.980
Årets udskudte skat	0	-8.057
	<b>35.090</b>	<b>15.923</b>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar		1.933.052
Kostpris 31. december		1.933.052
Opskrivninger 1. januar		0
Opskrivninger 31. december		0

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	180.883
Årets afskrivninger	<u>30.147</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>211.030</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.722.022</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.088.351	1.162.803
Mellem 1 og 5 år	<u>261.056</u>	<u>258.258</u>
Langfristet del	1.349.407	1.421.061
Inden for 1 år	<u>73.750</u>	<u>72.892</u>
	<b><u>1.423.157</u></b>	<b><u>1.493.953</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>59.550</u>	<u>39.750</u>
Langfristet del	59.550	39.750
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>59.550</u></b>	<b><u>39.750</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.722.022	1.752.169

### Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for J. Skovby Invest ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Matr. nr. 39-AÆ Jyderup By. Jyderup ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter der indregnes lineært over lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Der afskrives ikke på grunde.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning 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



## **Noter til årsregnskabet**

### **8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.