

JJ Investeringer ApS
Møngevej 29
3210Vejby

CVR-nr. 35662308

Årsrapport 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. april 2026

Jens Villads Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 for JJ Investeringer 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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.

Vejby, den 27. april 2026

Direktion

Jens Villads Jensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JJ Investeringer ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Investeringer ApS for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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 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.

Helsingør, den 27. april 2026

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 30195264

Rasmus Rolighed Asmussen

statsautoriseret revisor

mne45874

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JJ Investeringer ApS
Møngevej 29
3210Vejby
CVR-nr. 35662308
Regnskabsår 1. januar 2025 - 31. december 2025

Direktion Jens Villads Jensen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000Helsingør

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed ved køb, renovering og salg af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 udviser et resultat på 245.275 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en balancesum på 9.298.755kr., og en egenkapital på 2.989.048 kr..

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JJ Investeringer ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrørende lejeindtægter for udlejning af ejendomme, serviceydelser, ejendomsadministration mv. indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at ydelsen leveres til køber, når indtægten kan opgøres pålideligt og betaling for ydelsen forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusive moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Balancen

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

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 acontoskatter.

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

Anvendt regnskabspraksis

Lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		463.926	478.404
Personaleomkostninger	1	-1.185	-194.180
Driftsresultat		462.741	284.224
Finansielle indtægter	2	11.151	17.953
Finansielle omkostninger	3	-184.411	-214.072
Resultat før skat		289.481	88.105
Skat af årets resultat	4	-44.206	-19.384
ÅRETS RESULTAT		245.275	68.721
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		245.275	68.721
RESULTATDISPONERING I ALT		245.275	68.721

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
AKTIVER			
Investeringsejendomme	5	9.008.000	9.008.000
Materielle anlægsaktiver		9.008.000	9.008.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT		9.008.000	9.008.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		289.922	466.771
Andre tilgodehavender		833	833
Tilgodehavender		290.755	467.604
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		290.755	467.604
AKTIVER I ALT		9.298.755	9.475.604

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
PASSIVER			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.939.048	2.693.773
EGENKAPITAL I ALT		2.989.048	2.743.773
Hensættelser til udskudt skat		673.061	664.896
Hensatte forpligtelser		673.061	664.896
Gæld til kreditinstitutter		1.469.101	1.476.853
Gæld til realkreditinstitutter		3.269.274	3.327.916
Gæld til banker		40.852	300.765
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		300.000	300.000
Deposita		298.950	215.381
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.378.177	5.620.915
Gæld til realkreditinstitutter	6	27.336	35.279
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.291	17.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		172.590	300.952
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		36.041	0
Anden gæld		211	30.689
Periodeafgrænsningsposter		0	61.600
Kortfristede gældsforpligtelser		258.469	446.020
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		5.636.646	6.066.935
PASSIVER I ALT		9.298.755	9.475.604
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.693.773	2.743.773
Årets resultat	0	245.275	245.275
Egenkapital 31. december 2025	50.000	2.939.048	2.989.048

Noter

	2025	2024
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	192.101
Pensioner	747	2.079
Andre omkostninger til social sikring	438	0
	<u>1.185</u>	<u>194.180</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter vedrørende tilknyttede virksomheder	11.151	17.953
Andre finansielle indtægter	0	0
	<u>11.151</u>	<u>17.953</u>
3. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger vedrørende tilknyttede virksomheder	6.638	11.575
Andre finansielle omkostninger	177.773	202.497
	<u>184.411</u>	<u>214.072</u>
4. Skat af årets resultat		
Ændring i udskudt skat	8.165	19.384
Aktuel skat	36.041	0
	<u>44.206</u>	<u>19.384</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.927.222	5.927.222
Kostpris ultimo	<u>5.927.222</u>	<u>5.927.222</u>
Værdireguleringer primo	3.080.778	3.080.778
Værdireguleringer ultimo	<u>3.080.778</u>	<u>3.080.778</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>9.008.000</u>	<u>9.008.000</u>

Selskabet ejer to investeringsejendomme beliggende i Helsingør og Græsted, der bliver udlejet til beboelse. Investeringsejendommene bliver målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ejendommenes afkast er beregnet på grundlag af lejekontrakter fratrukket direkte driftsomkostninger, hvilket giver en normalindtjening i alt på 541 t.kr. Afkastkravet er baseret på indhentede statistikker for Helsingør og Græsted.

Anvendt afkastkrav i %:
Helsingør 6% i 2025 (2024: 6%).
Græsted 6% i 2025 (2024: 6%).

Noter

6. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til kreditinstitutter	1.469.101	0	1.469.101
Gæld til realkreditinstitutter	3.269.274	27.336	2.536.932
Gæld til banker	40.852	0	40.852
Deposita	298.950	0	298.950
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	300.000	0	300.000
	<u>5.378.177</u>	<u>27.336</u>	<u>4.645.835</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties fremgår af administrationsselskabets årsregnskab Jens Villads Jensen Holding, CVR-nr. 29 97 16 41. Eventuelle senere korrektioner til sambeskatningsindkomsten kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og kreditinstitutter, 4.738 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 9.008 t.kr.