JJ-Grus Ejendomme ApS

Brøndborerens Alle 13, 9230 Svenstrup J

CVR-nr. 44 16 87 07

Årsrapport 2023/24

(fra virksomhedens stiftelse 6. juli 2023 - 31. december 2024)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2025

Dirigent:

.....

Kristian Welsbjerg Rytter

Indhold

Ledelsespåtegning 2

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 3

Ledelsesberetning 4
Oplysninger om selskabet 4

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024 6
Resultatopgørelse 6
Balance 7
Egenkapitalopgørelse 8
Noter 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JJ-Grus Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juli 2023 - 31. december 2024.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juli 2023 - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svenstrup J, den 20. maj 2025
Direktion:

Kristian Weisbjerg Rytter

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JJ-Grus Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ-Grus Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 6. juli 2023 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du 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 dig 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 dit 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, som du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 20. maj 2025
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Søren V. Nejmann
statsaut. revisor
mne32775

Martin Bøgsted
statsaut. revisor
mne40035

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JJ-Grus Ejendomme ApS
Adresse, postnr. by	Brøndborerens Alle 13, 9230 Svenstrup J
CVR-nr.	44 16 87 07
Stiftet	6. juli 2023
Hjemstedskommune	Aalborg
Regnskabsår	6. juli 2023 - 31. december 2024
Direktion	Kristian Weisbjerg Rytter
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Østre Havnegade 65, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom samt anden hermed efter direktionens skøn beslægtet formål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et underskud på 366.570 kr., og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en negativ egenkapital på 326.570 kr.

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem fremtidig positiv indtjening.

Selskabet har modtaget erklæring fra moderselskabet, hvoraf det fremgår at selskabet vil modtage økonomisk støtte fra moderselskabet, således at driften kan gennemføres i det kommende regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Resultatopgørelse

Note	kr.	2023/24 18 mdr.
	Bruttofortjeneste	979.739
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-685.000
	Resultat før finansielle poster	294.739
2	Finansielle omkostninger	-763.431
	Resultat før skat	-468.692
3	Skat af årets resultat	102.122
	Årets resultat	-366.570
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	-366.570
		-366.570

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Balance

Note	kr.	2023/24
	AKTIVER	
	Anlægsaktiver	
4	Immaterielle anlægsaktiver	
	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver	1.876.500
		1.876.500
5	Materielle anlægsaktiver	
	Grunde og bygninger	14.733.700
		14.733.700
	Anlægsaktiver i alt	16.610.200
	Omsætningsaktiver	
	Tilgodehavender	
	Udskudte skatteaktiver	114.858
		114.858
	Omsætningsaktiver i alt	114.858
	AKTIVER I ALT	16.725.058
	PASSIVER	
	Egenkapital	
	Selskabskapital	40.000
	Overført resultat	-366.570
	Egenkapital i alt	-326.570
	Gældsforpligtelser	
	Kortfristede gældsforpligtelser	
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.301
7	Gæld til tilknyttede virksomheder	16.919.759
	Skyldig sambeskatningsbidrag	12.736
	Deposita	15.000
	Anden gæld	61.832
		17.051.628
	Gældsforpligtelser i alt	17.051.628
	PASSIVER I ALT	16.725.058

1 Anvendt regnskabspraksis
6 Personaleomkostninger
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Nærtstående parter

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Overført via resultatdisponering	0	-366.570	-366.570
Egenkapital 31. december 2024	40.000	-366.570	-326.570

Selskabet har tabt mere end halvdelen af selskabskapitalen, hvorfor det er omfattet af selskabslovens regler om kapitaltab. Selskabets ledelse forventer, at selskabskapitalen kan reetableres gennem fremtidig positiv indtjening.

Selskabet har modtaget erklæring fra moderselskabet, hvoraf det fremgår at selskabet vil modtage økonomisk støtte fra moderselskabet, således at driften kan gennemføres i det kommende regnskabsår.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJ-Grus Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Indtægter ved levering af tjenesteydelser, herunder husleje og indvindingsafgifter, indregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelserne, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte tjenesteydelser (produktionsmetoden).

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på imaterielle og materielle anlægsaktiver.

Erhvervede immaterielle anlægsaktiver, der udgøres af graverettigheder, afskrives over den forventede graveperiode og i takt med gravningen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	3-10 år

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

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

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andre immaterielle anlægsaktiver omfatter andre erhvervede immaterielle rettigheder, der udgøres af graverettigheder.

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

Fortjeneste og tab ved salg af immaterielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger. Fortjeneste og tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvide beholdninger består af bankindestående.

Indestående på koncernens cash pool-ordning anses som følge af ordningens karakter ikke som likvide beholdninger, men indgår i regnskabsposten tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Noter

	kr.	2023/24 18 mdr.
2	**Finansielle omkostninger**	
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	675.982
	Andre finansielle omkostninger	87.449
		763.431
3	**Skat af årets resultat**	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	12.736
	Udskudt skat	-114.858
		-102.122

4 Immaterielle anlægsaktiver

kr.	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
Kostpris 6. juli 2023	0
Tilgange	1.876.500
Kostpris 31. december 2024	1.876.500
Af- og nedskrivninger 6. juli 2023	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	1.876.500

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 6. juli 2023	0
Tilgange	15.418.700
Kostpris 31. december 2024	15.418.700
Af- og nedskrivninger 6. juli 2023	0
Afskrivninger	685.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	685.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	14.733.700
Afskrives over	0- 20 år

6 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 6. juli 2023 - 31. december 2024

Noter

7 Gæld til tilknyttede virksomheder

Virksomheden har indgået aftale om cash pool-ordning med Nordea, hvor Kristian Rytter SSC ApS er kontoindehaver (ejer) og JJ-Grus Ejendomme ApS er underkontoindehaver sammen med virksomhedens øvrige tilknyttede virksomheder. De tegnede vilkår i cash pool-ordningen tilskriver Kristian Rytter SSC A/S retten til at kunne afregne træk og indeståender med hinanden, hvorved det udelukkende er nettosaldoen af de samlede cash pool-konti, der udgør Kristian Rytter SSC ApS mellemværende med Nordea.

JJ-Grus Ejendomme ApS' konti i cash pool-ordningen, som er indregnet under gæld til tilknyttede virksomheder, udgør pr. 31. december 2024 en gæld på 1.920 t.kr. (pr. 31. december 2023: gæld på 0 t.kr.).

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftaler hvor der hvis specifikke betingelser opfyldes er en kontraktlig forpligtelse for selskabet på samlet 3.846 t.kr. pr. 31. december 2024

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KWR Holding ApS som administrationsselskab og hæfter begrænset og subsidiært med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling.

De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for 2024 for administrationsselskabet, KWR Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har stillet ubegrænset selvskyldnerkautioner for koncernselskabers samlede trækningsrammer vedrørende gæld til banker, leasingforpligtigelser samt garantier i pengeinstitutter. Det samlede træk på faciliteterne udgør 483.907 t.kr pr. 31. december 2024.

9 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
KWR Holding ApS	Aalborg	Brøndborerens Alle 13,9230 Svenstrup J og på cvr.dk