

Jeni Invest ApS

Svanebjerg 21 1. th., 9000 Aalborg

CVR-nr. 19 76 39 43

Årsrapport

2017/18

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. december 2018.

Kjeld Søren Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Hovedtal | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018 | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Noter | 9 |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for Jeni Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 14. november 2018

Direktion

Kjeld Søren Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Jeni Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jeni Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 revisors 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.

Aalborg, den 14. november 2018

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Johnny Vedsted Jensen

statsautoriseret revisor
mne31488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jeni Invest ApS
Svanebjerg 21 1. th.
9000 Aalborg

CVR-nr.: 19 76 39 43
Stiftet: 9. december 1996
Hjemsted: Aalborg
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Kjeld Søren Nielsen

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hasseris Bymidte 6
9000 Aalborg

Bankforbindelse

Sydbank

Hovedtal

| | 2017/18 t.kr. | 2016/17 t.kr. | 2015/16 t.kr. | 2014/15 t.kr. | 2013/14 t.kr. |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Resultatopgørelse: | | | | | |
| Årets resultat | 589 | 2.014 | 1.496 | 262 | 2.548 |
| Balance: | | | | | |
| Balancesum | 26.223 | 27.447 | 25.918 | 24.798 | 25.143 |
| Egenkapital | 21.508 | 21.920 | 20.176 | 18.780 | 18.615 |
| Medarbejdere: | | | | | |
| Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er handel og investering samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 364.956 mod 428.000 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 588.852 mod 2.014.000 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| <u>Note</u> | <u>2017/18</u> kr. | <u>2016/17</u> t.kr. |
|---|-----------------------|-------------------------|
| Bruttofortjeneste | 364.956 | 428 |
| 1 Personaleomkostninger | -155.600 | -153 |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -46.000 | -46 |
| Driftsresultat | 163.356 | 229 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | -9.905 | -4 |
| Andre finansielle indtægter | 626.553 | 2.379 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -42.482 | -96 |
| Resultat før skat | 737.522 | 2.508 |
| Skat af årets resultat | -148.670 | -494 |
| Årets resultat | 588.852 | 2.014 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 1.000 |
| Overføres til overført resultat | 0 | 1.014 |
| Disponeret fra overført resultat | -411.148 | 0 |
| Disponeret i alt | 588.852 | 2.014 |

Balance 30. september

| Aktiver | 2018 | 2017 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 4.786.931 | 4.833 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.786.931</u> | <u>4.833</u> |
| Kapitalandel i associeret virksomhed | 1.053 | 11 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 180.000 | 180 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>181.053</u> | <u>191</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.967.984</u> | <u>5.024</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 36.279 | 33 |
| Andre tilgodehavender | 5.204 | 2 |
| Periodeafgrænsningsposter | 13.889 | 22 |
| Tilgodehavender i alt | <u>55.372</u> | <u>57</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 21.119.597 | 21.776 |
| Værdipapirer i alt | <u>21.119.597</u> | <u>21.776</u> |
| Likvide beholdninger | 80.019 | 590 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>21.254.988</u> | <u>22.423</u> |
| Aktiver i alt | <u>26.222.972</u> | <u>27.447</u> |

Balance 30. september

| Passiver | 2018 | 2017 |
|--|--------------------------|----------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 200.000 | 200 |
| Overført resultat | 20.308.181 | 20.720 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 1.000.000 | 1.000 |
| Egenkapital i alt | <u>21.508.181</u> | <u>21.920</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 69.500 | 81 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>69.500</u> | <u>81</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.670.652 | 4.170 |
| Deposita | 244.525 | 240 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 3.915.177 | 4.410 |
| 2 Gældsforpligtelser | 499.000 | 497 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | 67.467 | 35 |
| Selskabsskat | 86.464 | 443 |
| Anden gæld | 77.183 | 61 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 730.114 | 1.036 |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.645.291</u> | <u>5.446</u> |
| Passiver i alt | <u>26.222.972</u> | <u>27.447</u> |
| 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 4 Eventualposter | | |

Noter

| | 2017/18 kr. | 2016/17 t.kr. |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Lønninger og gager | 155.600 | 153 |
| | 155.600 | 153 |

| | | |
|--|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 1 | 1 |
|--|---|---|

2. Gældsforpligtelser

| | Afdrag første år kr. | Restgæld efter 5 år kr. | Gæld i alt 30/9 2018 kr. | Gæld i alt 30/9 2017 t.kr. |
|-----------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 499.000 | 1.654.000 | 4.169.652 | 4.667 |
| Deposita | 0 | 244.525 | 244.525 | 240 |
| | 499.000 | 1.898.525 | 4.414.177 | 4.907 |

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.671 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 4.787 t.kr.

4. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Leasingforpligtelser:

Ud over finansielle leasingkontrakter har selskabet indgået operationelle leasingkontrakter med en gennemsnitlig årlig leasingydelse på 57 t.kr. Leasingkontrakterne har en restløbetid på 20 måneder og en samlet restleasingydelse på 95 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jeni Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskab indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

| | |
|---|----------|
| Bygninger | 40-60 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år |

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i de erhvervede virksomheder i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes 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.

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