

# JYSK KAPITAL INVEST ApS

Hovedgaden 7  
4140 Borup

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/05/2019**

---

**Frank Kristensen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JYSK KAPITAL INVEST ApS  
Hovedgaden 7  
4140 Borup

CVR-nr: 26914671  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive ejendomsselskab, der handler med fast ejendom og som opkøber fast ejendom til egen portefølje samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinst og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 det danske moderselskab. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der sfakrives ikke på grunde.

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

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

Bygninger	50	år
-----------	----	----

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealisations-værdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdig-gørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

**Udskudt skat**

Udskudt skat måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

**Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>237.517</b>	<b>-40.440</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-41.540	-41.540
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>195.977</b>	<b>-81.980</b>
Andre finansielle omkostninger .....		-98.678	-141.202
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>97.299</b>	<b>-223.182</b>
Skat af årets resultat .....	1	-22.000	50.000
<b>Årets resultat</b> .....		<b>75.299</b>	<b>-173.182</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		75.299	-173.182
<b>I alt</b> .....		<b>75.299</b>	<b>-173.182</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		3.780.080	3.821.620
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.780.080</b>	<b>3.821.620</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>3.780.080</b>	<b>3.821.620</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		107.911	107.911
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>107.911</b>	<b>107.911</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		9.371	7.371
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>9.371</b>	<b>7.371</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>117.282</b>	<b>115.282</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.897.362</b>	<b>3.936.902</b>



# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		457.655	382.356
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>582.655</b>	<b>507.356</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		44.000	22.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>44.000</b>	<b>22.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		449.255	475.291
Gæld til banker .....		2.192.044	1.950.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.641.299</b>	<b>2.425.291</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		305.272	24.709
Gæld til banker .....		77.473	722.339
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		196.245	147.286
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		50.418	87.921
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>629.408</b>	<b>982.255</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>3.270.707</b>	<b>3.407.546</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.897.362</b>	<b>3.936.902</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2018 kr.	2017 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	22.000	-50.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>22.000</u>	<u>-50.000</u>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.153.940
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>4.153.940</u></b>
Af- og nedskrivning primo	332.320
Årets afskrivning	41.540
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b><u>373.860</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>3.780.080</u></b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.472.044	280.000	2.192.044	1.072.044
Kreditinstitutter	474.527	25.272	449.255	348.493
	<u>2.946.571</u>	<u>305.272</u>	<u>2.641.299</u>	<u>1.420.537</u>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med Jysk Kapital Invest Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk for den samlede selskabsskat.

## 5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.780.080

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0