

JYSK KAPITAL INVEST ApS

Hovedgaden 7
4140 Borup

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/06/2018

Frank Kristensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	8
-------------------------	---

Balance	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse	11
----------------------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JYSK KAPITAL INVEST ApS
Hovedgaden 7
4140 Borup
Telefonnummer: 51680468
CVR-nr: 26914671
Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for Jysk Kapital Invest ApS.

Årsrapporten aflægges 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 06/06/2018

Direktion

Frank Kristensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Generalforsamlingen beslutter at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

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 utilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttoresultat		-40.440	144.484
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-41.540	-41.540
Resultat af ordinær primær drift		-81.980	102.944
Andre finansielle indtægter			0
Andre finansielle omkostninger		-141.202	-124.036
Ordinært resultat før skat		-223.182	-21.092
Skat af årets resultat	1	50.000	9.000
Årets resultat		-173.182	-12.092
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-173.182	-12.092
I alt		-173.182	-12.092

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		3.821.620	3.863.160
Materielle anlægsaktiver i alt	2	3.821.620	3.863.160
Anlægsaktiver i alt		3.821.620	3.863.160
Fremstillede varer og handelsvarer		107.911	107.911
Varebeholdninger i alt		107.911	107.911
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.371	5.371
Andre tilgodehavender		0	51.703
Tilgodehavender i alt		7.371	57.074
Omsætningsaktiver i alt		115.282	164.985
Aktiver i alt		3.936.902	4.028.145

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		382.356	555.538
Egenkapital i alt		507.356	680.538
Hensættelse til udskudt skat		22.000	72.000
Hensatte forpligtelser i alt		22.000	72.000
Gæld til realkreditinstitutter		475.291	500.000
Gæld til banker		1.950.000	2.556.360
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	2.425.291	3.056.360
Gæld til realkreditinstitutter		24.709	126.000
Gæld til banker		722.339	22.621
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		147.286	70.626
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		87.921	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		982.255	219.247
Gældsforpligtelser i alt		3.407.546	3.275.607
Passiver i alt		3.936.902	4.028.145

Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	555.538	0	680.538
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-173.182	0	-173.182
Egenkapital, ultimo	125.000	382.356	0	507.356

Noter

1. Skat af årets resultat

	2017 kr.	2016 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	-50.000	-9.000
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<u>-50.000</u>	<u>-9.000</u>

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	4.153.940
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>4.153.940</u>
Af- og nedskrivning primo	290.780
Årets afskrivning	41.540
Af- og nedskrivning ultimo	<u>332.320</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>3.821.620</u>

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	1.950.000	0	1.950.000	1.950.000
Kreditinstitutter	500.000	24.709	475.291	376.155
	<u>2.450.000</u>	<u>24.709</u>	<u>2.425.291</u>	<u>2.326.155</u>

4. Oplysning om eventualforpligtelser

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

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.821.620 kr.