

# JAR Invest ApS

Solbakken 96, 9240 Nibe  
CVR-nr. 27 35 65 83

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 02.12.16

Jens Anthon Røjen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 18

---

---

**Selskabet**

---

JAR Invest ApS  
Solbakken 96  
9240 Nibe  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 27 35 65 83

---

**Bestyrelse**

---

Jens Anthon Røjen, medlem  
Michael Amdisen Røjen, medlem  
Betina Amdisen Røjen, medlem

---

**Direktion**

---

Jens Anthon Røjen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 for JAR Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 29. november 2016

**Direktionen**

Jens Anthon Røjen

**Bestyrelsen**

Jens Anthon Røjen

Michael Amdisen Røjen

Betina Amdisen Røjen

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i JAR Invest ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for JAR Invest ApS for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.15 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 29. november 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Tage Andersen  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets formål er at udøve formueforvaltning, samt investering i og administration af ejendomme.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.15 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 21.605 mod DKK -118.776 for tiden 01.10.14 - 30.09.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.511.087.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Selskabets forventede udvikling**

For 2016/2017 forventer selskabet et tilfredsstillende driftsresultat.

Note		2015/16 DKK	2014/15 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>128.599</b>	<b>-42.315</b>
1	Personaleomkostninger	-2.950	-4.015
	Andre finansielle indtægter	768.581	923.964
	Andre finansielle omkostninger	-866.720	-1.029.936
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-98.139</b>	<b>-105.972</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>27.510</b>	<b>-152.302</b>
	Skat af årets resultat	-5.905	33.526
	<b>Årets resultat</b>	<b>21.605</b>	<b>-118.776</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	386.000	386.000
	Overført resultat	-364.395	-504.776
	<b>I alt</b>	<b>21.605</b>	<b>-118.776</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.16	30.09.15
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.690.065	0
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.690.065</b>	<b>0</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	3.779.449	6.034.919
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.779.449</b>	<b>6.034.919</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.469.514</b>	<b>6.034.919</b>
	Udskudt skatteaktiv	27.595	33.354
	Tilgodehavende selskabsskat	60.829	24.889
	Andre tilgodehavender	51.701	44.837
	Tilgodehavender hos kapitalejere og ledelse	505	0
	Periodeafgrænsningsposter	15.435	1.006
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>156.065</b>	<b>104.086</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>111.462</b>	<b>755.977</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>267.527</b>	<b>860.063</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>7.737.041</b>	<b>6.894.982</b>

<b>PASSIVER</b>		30.09.16	30.09.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	6.000.087	6.364.482
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	386.000	386.000
<b>3</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.511.087</b>	<b>6.875.482</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	951.903	0
<b>4</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>951.903</b>	<b>0</b>
<b>4</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	30.619	0
	Gæld til kreditinstitutter	127.398	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	96.534	0
	Anden gæld	19.500	19.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>274.051</b>	<b>19.500</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.225.954</b>	<b>19.500</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>7.737.041</b>	<b>6.894.982</b>

5 Eventualforpligtelser

6 Sikkerhedsstillelser

7 Kontraktlige forpligtelser

8 Nærtstående parter

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

## Ændring i sammensætning af aktiviteter

JAR Invest ApS har i regnskabsåret anskaffet en udlejningsejendom.

## 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

### Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer, som selskabet har til hensigt at beholde til udløb, måles til amortiseret kostpris.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver 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 samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Personalemkostninger i øvrigt	2.950	4.015
I alt	2.950	4.015

## 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Tilgang i året	3.690.065
Kostpris pr. 30.09.16	3.690.065
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	3.690.065

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 269 og en afkastprocent på 7,3%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommens samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 312. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investerings-ejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.



**3. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.10.14 - 30.09.15</i>			
Saldo pr. 01.10.14	125.000	6.869.258	386.000
Betalt udbytte	0	0	-386.000
Forslag til resultatdisponering	0	-504.776	386.000
Saldo pr. 30.09.15	125.000	6.364.482	386.000

*Egenkapitalopgørelse 01.10.15 - 30.09.16*

Saldo pr. 01.10.15	125.000	6.364.482	386.000
Betalt udbytte	0	0	-386.000
Forslag til resultatdisponering	0	-364.395	386.000
Saldo pr. 30.09.16	125.000	6.000.087	386.000

**4. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 30.09.15
Gæld til realkreditinstitutter	30.619	824.677	982.522	0
I alt	30.619	824.677	982.522	0

**5. Eventualforpligtelser**

Ingen.

## 6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 983 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.690.

## 7. Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

## 8. Nærtstående parter

Grundlag for indflydelse

Bestemmende indflydelse:

Jens Anthon Røjen, Solbakken 96, 9240 Nibe

Direktør og kapitalejer