



Tlf.: 76 87 11 00  
ejstrupholm@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Søndergade 1-3  
DK-7361 Ejstrupholm  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JS INVEST APS**  
**JERNBANEGADE 6, 7361 EJSTRUPHOLM**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2017

---

Brian Skærlund

## INDHOLDSFORTEGNELSE

|   | Side  |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                  |       |
| Selskabsoplysninger.....                    | 3     |
| <b>Erklæringer</b>                          |       |
| Ledelsespåtegning.....                      | 4     |
| Den uafhængige revisors erklæringer.....    | 5-6   |
| <b>Ledelsesberetning</b>                    |       |
| Ledelsesberetning.....                      | 7     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b> |       |
| Resultatopgørelse.....                      | 8     |
| Balance.....                                | 9     |
| Noter.....                                  | 10    |
| Anvendt regnskabspraksis.....               | 11-12 |

**SELSKABSOPLYSNINGER**

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | JS Invest ApS<br>Jernbanegade 6<br>7361 Ejstrupholm   |
|                      | CVR-nr.: 27 68 00 97<br>Stiftet: 1. januar 2004<br>Hjemsted: Ejstrupholm<br>Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| <b>Direktion</b>     | Brian Skærlund  |
| <b>Revision</b>      | BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab<br>Søndergade 1-3<br>7361 Ejstrupholm                                  |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jyske Bank A/S<br>Vestergade 1<br>7361 Ejstrupholm  |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JS Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 10. marts 2017

Direktion:

---

Brian Skærlund

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### *Til kapitalejerne i JS Invest ApS*

#### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JS Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

##### **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 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

##### **Konklusion**

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Ejstrupholm, den 10. marts 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Bent Jensen  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

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

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

|  | Note | 2016<br>kr.    | 2015<br>kr.    |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....         |      | <b>233.936</b> | <b>199.611</b> |
| Finansielle omkostninger.....          |      | -125.432       | -144.870       |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....         |      | <b>108.504</b> | <b>54.741</b>  |
| Skat af årets resultat.....            | 1    | -23.850        | -13.589        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....            |      | <b>84.654</b>  | <b>41.152</b>  |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> |      |                |                |
| Overført resultat.....                 |      | 84.654         | 41.152         |
| <b>I ALT</b> .....                     |      | <b>84.654</b>  | <b>41.152</b>  |



## BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER  | Note     | 2016<br>kr.      | 2015<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Grunde og bygninger.....                         |          | 4.206.222        | 4.406.703        |
| <b>Materielle anlægsaktiver.....</b>             | <b>2</b> | <b>4.206.222</b> | <b>4.406.703</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                        |          | <b>4.206.222</b> | <b>4.406.703</b> |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder..... |          | 0                | 9.825            |
| Tilgodehavender.....                             |          | 0                | 9.825            |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>                    |          | <b>0</b>         | <b>9.825</b>     |
| <b>AKTIVER.....</b>                              |          | <b>4.206.222</b> | <b>4.416.528</b> |
| <b>PASSIVER</b>                                  |          |                  |                  |
| Anpartskapital.....                              |          | 125.000          | 125.000          |
| Overført overskud.....                           |          | 951.487          | 866.833          |
| <b>EGENKAPITAL.....</b>                          | <b>3</b> | <b>1.076.487</b> | <b>991.833</b>   |
| Hensættelse til udskudt skat.....                |          | 292.716          | 307.212          |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>               |          | <b>292.716</b>   | <b>307.212</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter.....              |          | 1.737.553        | 1.830.508        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>      | <b>4</b> | <b>1.737.553</b> | <b>1.830.508</b> |
| Kortfristet del af langfristet gæld.....         | 4        | 92.955           | 89.900           |
| Gæld til pengeinstitutter.....                   |          | 878.539          | 970.835          |
| Gæld til tilknyttede selskaber.....              |          | 14.474           | 0                |
| Selskabsskat.....                                |          | 38.346           | 24.299           |
| Anden gæld.....                                  |          | 75.152           | 201.941          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>      |          | <b>1.099.466</b> | <b>1.286.975</b> |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                   |          | <b>2.837.019</b> | <b>3.117.483</b> |
| <b>PASSIVER.....</b>                             |          | <b>4.206.222</b> | <b>4.416.528</b> |
| Eventualposter mv.                               | 5        |                  |                  |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser            | 6        |                  |                  |

## NOTER

|   | 2016<br>kr.            | 2015<br>kr.              | Note                   |
|---|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Skat af årets resultat</b>   |                        |                          | <b>1</b>               |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....   | 38.346                 | 24.299                   |                        |
| Regulering af udskudt skat.....   | -14.496                | -10.710                  |                        |
|   | <b>23.850</b>          | <b>13.589</b>            |                        |
| <br><b>Materielle anlægsaktiver</b>   |                        |                          | <br><b>2</b>           |
|   |                        | Grunde og bygninger      |                        |
| Kostpris 1. januar 2016.....  |                        | 5.635.402                |                        |
| <b>Kostpris 31. december 2016.....</b>  |                        | <b>5.635.402</b>         |                        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....   |                        | 1.228.699                |                        |
| Årets afskrivninger .....   |                        | 200.481                  |                        |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....</b>   |                        | <b>1.429.180</b>         |                        |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....</b>   |                        | <b>4.206.222</b>         |                        |
| <br><b>Egenkapital</b>  |                        |                          | <br><b>3</b>           |
|   | Anpartskapital         | Overført overskud        | I alt                  |
| Egenkapital 1. januar 2016.....   | 125.000                | 866.833                  | 991.833                |
| Forslag til årets resultatdisponering.....  |                        | 84.654                   | 84.654                 |
| <b>Egenkapital 31. december 2016.....</b>   | <b>125.000</b>         | <b>951.487</b>           | <b>1.076.487</b>       |
| <br><b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                        |                          | <br><b>4</b>           |
|   | 1/1 2016<br>gæld i alt | 31/12 2016<br>gæld i alt | Afdrag<br>næste år     |
| Gæld til realkreditinstitutter.....   | 1.920.408              | 1.830.508                | 92.955                 |
|   | <b>1.920.408</b>       | <b>1.830.508</b>         | <b>92.955</b>          |
|   |                        |                          | Restgæld<br>efter 5 år |
|   |                        |                          | 1.333.060              |
|   |                        |                          | <b>1.333.060</b>       |
| <br><b>Eventualposter mv.</b>   |                        |                          | <br><b>5</b>           |
| Ingen.  |                        |                          |                        |
| <br><b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                        |                          | <br><b>6</b>           |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 1.865 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør 3.950 tkr. Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut og alt mellemværende med pengeinstitut og Høj El & Automation ApS, er pantsat ejerpantebrev 2.100 tkr. med pant i matr. nr. 6BS, Ejstrup By, Ejstrup og matr. nr. 6A, Ejstrup By, Ejstrup. |                        |                          |                        |

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for JS Invest ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administrationsomkostninger mv.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

**Skat**

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.

**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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 og restværdi:

|                | Brugstid | Restværdi |
|----------------|----------|-----------|
| Bygninger..... | 10-30 år | 0%        |

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

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

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

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