

JØRA INVEST ApS

Store Strandstræde 19
1255 København K

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

20/05/2016

Lars Thylander
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	11
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JØRA INVEST ApS
Store Strandstræde 19
1255 København K

Telefonnummer: 70229922

Fax: 70222299

CVR-nr: 27768520

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jøra Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20/05/2016

Direktion

Lars Leo Thylander

Jørgen Christian Rasmussen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår, idet betingelserne herfor anses for opfyldt.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at investere i og eje fast ejendom, herunder foretage køb, salg og udlejning af beboelses- og erhvervsjendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et underskud på kr. 742.907 mod et underskud på kr. 1.059.205 i 2014.

Balancesummen er kr. 1.633.796 og egenkapitalen udgør kr. 1.399.807.

Periodens underskud kan henføres til regnskabsmæssigt nedskrivning af andelsbevis til kostprisen. Hertil kommer reduktion af lejeindtægten i forbindelse med genforhandling af lejekontrakt på erhvervsandelen.

Værdiansættelsen af selskabets andelsbevis med erhvervslejemål er baseret på et skønnet gennemsnitlig afkastsniveau på 7,5%.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet yderligere begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

Aktiver og forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde eller fragå selskabet, og værdien kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

Resultatopgørelse

Nettomsætning

Lejeindtægter omfatter indtægter ved udlejning. Lejeindtægter indtægtsføres på forfaldstidspunktet.

Ejendomsomkostninger

I driftsomkostninger indregnes omkostninger direkte forbundet med driften af ejendomme, herunder betalte boligafgifter, fællesomkostninger m.v.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under a conto skatteordningen m.v.

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.

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 5 år.

Materielle anlægsaktiver

Inventar og indretning måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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 vurdering af aktivernes forventede brugstider, der for inventar og indretning udgør 5 år.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Andelsbeviser måles efter første indregning til skønnet dagsværdi, og værdireguleringer i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen.

I kostprisen indgår omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen.

Dagsværdien fastsættes på baggrund af en individuel vurdering af andelen.

Et beløb svarende til årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi med fradrag af udskudt skat indregnes i posten »Øvrige reserver« under egenkapitalen. Reserven opløses eller formindskes, i det omfang de opregulerede aktiver realiseres eller udgår af aktiviteten eller reguleres ned på grund af lavere dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer 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 a conto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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 nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		160.603	340.587
Eksterne omkostninger		-4.583	-19.654
Ejendomsomkostninger		-112.923	-178.290
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver		-921.916	-1.339.100
Bruttoresultat		-878.819	-1.196.457
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-90.000	-180.000
Resultat af ordinær primær drift		-968.819	-1.376.457
Andre finansielle indtægter		58	291
Andre finansielle omkostninger		-2.360	-35.991
Ordinært resultat før skat		-971.121	-1.412.157
Skat af årets resultat	1	228.214	352.952
Årets resultat		-742.907	-1.059.205
Forslag til resultatdisponering			
Øvrige reserver		-705.266	-1.470.041
Overført resultat		-37.641	410.836
I alt		-742.907	-1.059.205

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Goodwill		0	25.000
Immaterielle anlægsaktiver i alt	2	0	25.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	65.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3	0	65.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		705.000	1.626.916
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	705.000	1.626.916
Anlægsaktiver i alt		705.000	1.716.916
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		230.909	92.414
Tilgodehavende skat		69.493	0
Andre tilgodehavender		0	14.893
Tilgodehavender i alt		300.402	107.307
Likvide beholdninger		628.394	803.654
Omsætningsaktiver i alt		928.796	910.961
Aktiver i alt		1.633.796	2.627.877

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Øvrige reserver		0	705.266
Overført resultat		1.274.807	1.312.448
Egenkapital i alt	5	1.399.807	2.142.714
Hensættelse til udskudt skat		0	163.882
Hensatte forpligtelser i alt		0	163.882
Skyldig selskabsskat		0	112.264
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		184.409	161.799
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		49.580	47.218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		233.989	321.281
Gældsforpligtelser i alt		233.989	321.281
Passiver i alt		1.633.796	2.627.877

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Ændring af udskudt skat	-204.525	465.216
Regulering tidl. år	0	0
Skat af årets resultat	-23.689	-112.264
	<u>-228.214</u>	<u>352.952</u>

2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Goodwill kr.
Kostpris primo	<u>250.000</u>
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	<u>250.000</u>
Af- og nedskrivning primo	-225.000
Årets afskrivning	-25.000
Af- og nedskrivning ultimo	<u>-250.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>0</u>

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Indretning lokaler	Inventar	I alt
	kr.	kr.	kr.
Kostpris primo	350.000	300.000	650.000
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	350.000	300.000	650.000
Af- og nedskrivning primo	-315.000	-270.000	-585.000
Årets afskrivning	-35.000	-30.000	-65.000
Af- og nedskrivning ultimo	-350.000	-300.000	-650.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	0	0

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andelsbevis
	kr.
Kostpris primo	2.175.715
Tilgang	0
Afgang	-1.470.715
Kostpris ultimo	705.000
Nettoopskrivninger primo	921.916
Nedskrivning	-921.916
Nettoopskrivninger ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi 31/12-2015	705.000

Andelsbeviset er en erhvervsandelslejlighed med erhvervslejemål

5. Egenkapital i alt

	Registreret kapital m.v. kr.	Øvrige reserver kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	125.000	705.266	1.312.448	2.142.714
Årets resultat	0	-705.266	-37.641	-742.907
Egenkapital ultimo	125.000	0	1.274.807	1.399.807

Anpartskapitalen består af anparter á 100 kr. eller multipla heraf. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Anparterne tilhørende Perlen på Strøget ApS er stillet som sikkerhed over for kreditorer til dette selskabs ejer.