

# JØRA INVEST ApS

Store Strandstræde 19  
1255 København K

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

18/05/2017

Lars Thylander  
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** JØRA INVEST ApS  
Store Strandstræde 19  
1255 København K

Telefonnummer: 70229922

CVR-nr: 27768520

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsperioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18/05/2017

## **Direktion**

Lars Leo Thylander

## **Fravalg af revision for det kommende regnskabsår**

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

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

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for perioden 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et underskud på kr. 85.269 mod et underskud på kr. 742.907 i 2015.

Balancesummen er kr. 1.549.274 og egenkapitalen udgør kr. 1.314.538.

Periodens underskud kan henføres til en regnskabsmæssig hensættelse til tab på debitorer.

Værdiansættelsen af selskabets andelsbevis med erhvervslejemål er baseret på et skønnet gennemsnitlig afkastsniveau på 8,3%.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Efter regnskabsårets afslutning har Thylander Gruppen Holding A/S opnået 100% ejerskab i Jøra Invest ApS. Der er 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 ændret i forhold til foregående periode.

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 gældsmetode 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 nettorealisation sværdi.

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 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		168.000	160.603
Eksterne omkostninger .....		-933	-4.583
Ejendomsomkostninger .....		-293.734	-112.923
Dagsværdiregulering af andre investeringsaktiver .....		0	-921.916
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-126.667</b>	<b>-878.819</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	-90.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-126.667</b>	<b>-968.819</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	58
Andre finansielle omkostninger .....		-2.480	-2.360
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-129.147</b>	<b>-971.121</b>
Skat af årets resultat .....	1	43.878	228.214
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-85.269</b>	<b>-742.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Øvrige reserver .....		0	-705.266
Overført resultat .....		-85.269	-37.641
<b>I alt .....</b>		<b>-85.269</b>	<b>-742.907</b>



# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill .....		0	0
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		705.000	705.000
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>705.000</b>	<b>705.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>705.000</b>	<b>705.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		150.000	230.909
Tilgodehavende skat .....		131.371	69.493
Andre tilgodehavender .....		25.195	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>306.566</b>	<b>300.402</b>
Likvide beholdninger .....		537.708	628.394
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>844.274</b>	<b>928.796</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.549.274</b>	<b>1.633.796</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Øvrige reserver .....			0
Overført resultat .....		1.189.538	1.274.807
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.314.538</b>	<b>1.399.807</b>
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		182.674	184.409
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		52.062	49.580
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>234.736</b>	<b>233.989</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>234.736</b>	<b>233.989</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.549.274</b>	<b>1.633.796</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital my. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	1.274.807	1.399.807
Årets resultat .....	0	-85.269	-85.269
Egenkapital, ultimo .....	125.000	1.189.538	1.314.538

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

Perlen på Strøget ApS under konkurs og Thylander Gruppen Holding A/S ejer på statutidspunktet hver 50% af anpartskapitalen.

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Ændring af udskudt skat	0	-204.525
Regulering tidl. år	0	0
Skat af årets resultat	-43.878	-23.689
	<u>-43.878</u>	<u>-228.214</u>

## 2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

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

### 3. Materielle anlægsaktiver i alt

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

### 4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andelsbevis kr.
Kostpris primo	705.000
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>705.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31/12-2015</b>	<b>705.000</b>

Andelsbeviset er en erhvervsandelslejlighed med erhvervslejemål

### 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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