

JØRA INVEST ApS

Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

Årsrapport
1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/08/2020

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
Sundkrogsgade 7
2100 København Ø

e-mailadresse: info@thylandergruppen.dk

CVR-nr: 27768520

Regnskabsår: 01/01/2019 - 31/12/2019

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2019 - 31. december 2019 for JØRA INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

København, den 31/08/2020

Direktion

Lars Leo Thylander

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 2019 - 31. december 2019 udviser et overskud på kr. 19.952 mod et underskud på kr. 47.148 i 2018.

Balancesummen er kr. 1.613.512 og egenkapitalen udgør kr. 1.361.557.

Værdiansættelsen af selskabets andelsbevis med erhvervslejemål er baseret på et skønnet gennemsnitlig afkastsniveau på 7,6%.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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 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 netto regulering 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 netto realisationsværdi.

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. 2019 - 31. dec. 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Nettoomsætning		187.707	182.242
Eksterne omkostninger		-1.602	-101.103
Ejendomsomkostninger		-121.730	-122.284
Bruttoresultat		64.375	-41.145
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-4.578	-4.578
Resultat af ordinær primær drift		59.797	-45.723
Andre finansielle indtægter		320	0
Andre finansielle omkostninger		-1.992	-1.425
Ordinært resultat før skat		58.125	-47.148
Skat af årets resultat	1	-38.173	0
Årets resultat		19.952	-47.148
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		19.952	-47.148
I alt		19.952	-47.148

Balance 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Goodwill		0	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	2	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		13.734	18.312
Materielle anlægsaktiver i alt	3	13.734	18.312
Andre værdipapirer og kapitalandele		705.000	705.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	4	705.000	705.000
Anlægsaktiver i alt		718.734	723.312
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		165.143	157.297
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		21.254	0
Udsudte skatteaktiver		75.194	128.117
Tilgodehavende skat		0	36.000
Tilgodehavender i alt		261.591	321.414
Likvide beholdninger		654.134	606.559
Omsætningsaktiver i alt		915.725	927.973
Aktiver i alt		1.634.459	1.651.285

Balance 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.236.557	1.216.605
Egenkapital i alt		1.361.557	1.341.605
Skyldig selskabsskat		0	14.749
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	14.749
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		272.902	242.872
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	52.059
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		272.902	294.931
Gældsforpligtelser i alt		272.902	309.680
Passiver i alt		1.634.459	1.651.285

Noter

1. Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	-0	-14.746
Ændring af udskudt skat	38.173	-14.746
	38.173	0

2. Immaterielle anlægsaktiver i alt

	Goodwill kr.
Kostpris primo	250.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	250.000
Af- og nedskrivning primo	-250.000
Årets afskrivning	0
Af- og nedskrivning ultimo	-250.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

3. Materielle anlægsaktiver i alt

	Indretning lokaler kr.	Inventar kr.	I alt kr.
Kostpris primo	350.000	322.890	672.890
Tilgang	0	0	0
Afgang	0	0	0
Kostpris ultimo	350.000	322.890	672.890
Af- og nedskrivning primo	-350.000	-304.578	-650.000
Årets afskrivning	0	-4.578	-4.578
Af- og nedskrivning ultimo	-350.000	-309.156	-659.156
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	13.734	13.734

4. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Andelsbevis kr.
Kostpris primo	705.000
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	705.000
Regnskabsmæssig værdi 31/12-2019	705.000

Andelsbeviset er en erhvervsandelslejlighed med erhvervslejemål

5. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Thylander Gruppen Holding A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø.

Koncernforhold

Indgår i koncernregnskab for:

Thylander Gruppen Holding A/S, Sundkrogsgade 7, 2100 København Ø, CVR-nr. 12498683

6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2019
Gennemsnitligt antal ansatte	0