

# REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, fax 66 17 19 06, info@revisorgaarden-odense.dk  
www.revisorgaarden-odense.dk

FSK\*

## Årsrapport for 2015 9. regnskabsår

### Jera Invest ApS

Godfredsvej 15 Bolbro  
5200 Odense V

CVR-nr. 29 83 95 81

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/2 2016.

Dirigent:

  
Rasmus Henrik Rønner

# Indholdsfortegnelse

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Ledespåtegning</b>                                  | <b>2</b>  |
| <b>Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab</b> | <b>3</b>  |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                             | <b>4</b>  |
| <b>Anvendt regnskabspraksis</b>                        | <b>5</b>  |
| <b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>      | <b>7</b>  |
| <b>Balance 31. december</b>                            | <b>8</b>  |
| <b>Noter til årsrapporten</b>                          | <b>10</b> |

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Jera Invest ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

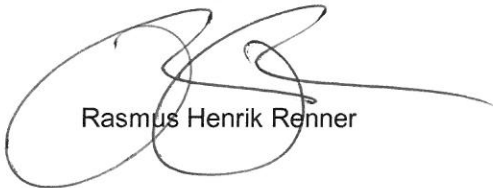
Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 3. februar 2016.

**Direktion**



Rasmus Henrik Renner

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til den daglige ledelse i Jera Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jera Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense SV, den 3. februar 2016

**REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS**



Bo Bødker  
Registreret revisor  
CVR. Nr. 14335102

# Selskabsoplysninger

---

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Direktion</b>      | Rasmus Henrik Renner   |
| <b>Revisor</b>        | REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS<br>Thujavej 27<br>5250 Odense SV  |
| <b>Pengeinstitut</b>  | Sydbank  |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabets formål er investering i og udlejning af fast ejendom samt softwareudvikling og dermed beslægtede virksomheder.<br><br>Selskabet ejer og driver en boligudlejningsejendom og en blandet bolig- og erhvervsejendom. |

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Jera Invest ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

## **Generelt om indregning og måling**

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Lejeindtægter indregnes i takt med udlejningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld**

Posten omfatter værdiregulering af ejendomme til dagsværdi samt kursregulering af prioritetsgæld.

### **Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til en af ledelsen vurderet dagsværdi ud fra en afkastbaseret beregning, der udgør henholdsvis 6% og 7,5%. Afkastet opgøres ud fra de budgetterede indtægter og udgifter for ejendommene. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Hensatte forpligtelser**

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Gældsforpligtelser**

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## **Gæld til realkreditinstitutter**

Gælden måles til dagsværdi.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| Note   | 2015           | 2014       |
|--|----------------|------------|
|  | kr.            | tkr.       |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                         | <b>371.839</b> | <b>272</b> |
| Værdiregulering af investeringsejendomme og gæld | -12.138        | 36         |
| <b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>  | <b>383.977</b> | <b>236</b> |
| Andre finansielle omkostninger                   | 167.548        | 187        |
| <b>Resultat før skat</b>                         | <b>216.429</b> | <b>49</b>  |
| Skat af årets resultat                           | 44.946         | 19         |
| <b>Årets resultat</b>                            | <b>171.483</b> | <b>30</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>           |                |            |
| Overført fra tidligere år                        | 459.342        | 429        |
| Årets resultat                                   | 171.483        | 30         |
| <b>Til disposition</b>                           | <b>630.825</b> | <b>459</b> |
| Overført til næste år                            | 630.825        | 459        |
| <b>Disponeret i alt</b>                          | <b>630.825</b> | <b>459</b> |



## Balance 31. december

---

| Note  | <u>2015</u>      | <u>2014</u>  |
|---|------------------|--------------|
|   | kr.              | tkr.         |
| <b>Aktiver</b>                              |                  |              |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                  |              |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>             |                  |              |
| Grunde og bygninger                         | 6.550.000        | 6.550        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>       | <u>6.550.000</u> | <u>6.550</u> |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <u>6.550.000</u> | <u>6.550</u> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                  |              |
| <b>Tilgodehavender</b>                      |                  |              |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 15.112           | 7            |
| Andre tilgodehavender                       | 0                | 4            |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                | <u>15.112</u>    | <u>11</u>    |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <u>15.112</u>    | <u>11</u>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <u>6.565.113</u> | <u>6.561</u> |

## Balance 31. december

| Note                                   | 2015   | 2014             |              |
|--|--|------------------|--------------|
|  | kr.  | tkr.             |              |
| <b>Passiver</b>                        |  |                  |              |
| <b>Egenkapital</b>                     |  |                  |              |
|  | Virksomhedskapital                           | 126.000          | 126          |
|  | Overført resultat                            | 630.825          | 459          |
| 1                                      | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>756.825</b>   | <b>585</b>   |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>          |  |                  |              |
|  | Hensættelse til udskudt skat                 | 219.780          | 175          |
|  | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>          | <b>219.780</b>   | <b>175</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>              |  |                  |              |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b> |  |                  |              |
|  | Gæld til realkreditinstitutter               | 4.685.090        | 4.697        |
|  | Kreditinstitutter i øvrigt                   | 650.000          | 700          |
|  | Kortfristet del af langfristet gæld          | -50.000          | -25          |
| 2                                      | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>5.285.090</b> | <b>5.372</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |  |                  |              |
|  | Kortfristet del af langfristet gæld          | 50.000           | 25           |
|  | Kreditinstitutter i øvrigt                   | 38.979           | 225          |
|  | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 115              | 1            |
|  | Anden gæld                                   | 214.324          | 178          |
|  | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>303.418</b>   | <b>428</b>   |
|  | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>5.588.508</b> | <b>5.800</b> |
|  | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>6.565.113</b> | <b>6.561</b> |
| 3                                      | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        |                  |              |
| 4                                      | Kontraktlige forpligtelser                   |                  |              |
| 5                                      | Eventualposter m.v.                          |                  |              |

# Noter til årsrapporten

---

| <b>1</b> | <b>Egenkapital</b>  | <b>Selskabs-<br/>kapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>resultat<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|----------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
|          | Saldo primo         | 126.000                              | 459.342                              | 585.342              |
|          | Årets resultat      | 0                                    | 171.483                              | 171.483              |
|          | <b>Saldo ultimo</b> | <b>126.000</b>                       | <b>630.825</b>                       | <b>756.825</b>       |

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

## **2 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 3.754.943

## **3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret:

Ejerpantebrev kr. 600.000 med pant i ejendommen Krogsgårdsvej 102 - 104, Broby  
Ejerpantebrev kr. 800.000 med pant i ejendommen Vesterbro 21, Odense

## **4 Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

## **5 Eventualposter m.v.**

Ingen.