

# **JYSK EJENDOMS INVEST, FJERRITSLEV ApS**

Akacievej 8  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. november 2016 - 31. oktober 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**31/03/2018**

---

**Niels Poulsen**

---

**Dirigent**

(Urevideret)

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger .....	5
-------------------------------------------------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	6
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JYSK EJENDOMS INVEST, FJERRITSLEV ApS  
Akacievej 8  
7700 Thisted

Telefonnummer: 24877064

CVR-nr: 31779618

Regnskabsår: 01/11/2016 - 31/10/2017

**Revisor** RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
Skolegade 6  
9300 Sæby  
DK Danmark  
CVR-nr: 38257846  
P-enhed: 1022010065

# Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for årsregnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017 for Jysk Ejendoms invest, Fjerritslev ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver samt den finansielle stilling pr. 31. oktober 2017 samt af resultatet af selskabets aktiver for regnskabsåret 1. november 2016 - 31. oktober 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Vi erklærer, at selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2017/18 ikke skal revideres.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fjerritslev, den 22/03/2018

## Direktion

Erik Mortensen

## Bestyrelse

Erik Mortensen

Thomas Nielsen

Kim Bak Henriksen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision er fravalgt.

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i JYSK EJENDOMS INVEST, FJERRITSLEV ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JYSK EJENDOMS INVEST, FJERRITSLEV ApS for perioden 1. november 2016 - 31. oktober 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 etiske 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.

Sæby, 22/03/2018

Niels Poulsen , mne3372  
Registreret Revisor  
RevisorDK Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR: 38257846

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at udøve investering i ejendomme i den tidligere Fjerritslev kommune, som trænger til renovering med henblik på at opnå lejeindtægt og eller kapitalgevinst ved salg af ejendomme.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et resultat på kr. -31.081 og selskabets balance pr. 31. oktober 2017 udviser en egenkapital på kr. 94.187.

Der er opkøbt egne anparter til en værdi af kr.40.000.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Generelt

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtigelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtigelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Visse finansielle aktiver og forpligtigelser 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

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

## Resultatopgørelse

### Bruttoresultat

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke præsenteret i resultatopgørelsen som særskilt post, men sammendraget med visse poster i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer. Amortisering af låneomkostninger og kurstab vedrørende gæld til realkreditinstitutter m.v. indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel 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 beregning er anvendt en skatteprocent på 22 pct.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	25-50 år
Installationer	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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser.

### Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtigelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtigelser

Hensatte forpligtigelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtigelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtigelser indregnes, når selskabet, som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtigelse, og det er sandsynligt, at indfrielsen af forpligtigelsen vil medføre forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtigelser måles til dagsværdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtigelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalt aconto skat.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-



skud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtigelser 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 pct.

### **Gældsforpligtigelser**

Gældsforpligtigelser indregnes til kostpris på tidspunkt for stiftelse af gældsforholdet. Gældsforpligtigelserne indregnes herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger fordeles over løbetiden på grundlag af den beregnede effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforløbet.

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

# Resultatopgørelse 1. nov. 2016 - 31. okt. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>-15.249</b>	<b>25.903</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-5.662	-5.662
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>-20.911</b>	<b>20.241</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-6.322	-5.118
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>-27.233</b>	<b>15.123</b>
Skat af årets resultat .....		-3.848	-3.327
<b>Årets resultat</b> .....		<b>-31.081</b>	<b>11.796</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-31.081	11.796
<b>I alt</b> .....		<b>-31.081</b>	<b>11.796</b>

# Balance 31. oktober 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		418.055	423.717
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>418.055</b>	<b>423.717</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>418.055</b>	<b>423.717</b>
Udskudte skatteaktiver .....		5.991	9.839
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.991</b>	<b>9.839</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>5.991</b>	<b>9.839</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>424.046</b>	<b>433.556</b>

# Balance 31. oktober 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-30.813	-39.731
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>94.187</b>	<b>85.269</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		257.498	257.498
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>257.498</b>	<b>257.498</b>
Gæld til banker .....		29.961	47.639
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		14.500	15.250
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		27.900	27.900
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>72.361</b>	<b>90.789</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>329.859</b>	<b>348.287</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>424.046</b>	<b>433.556</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. nov. 2016 - 31. okt. 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-39.732	85.268
Køb af egne kapitalandele .....		40.000	40.000
Årets resultat .....		-31.081	-31.081
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-30.813	94.187

# Noter

## 1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år:

---

257.498

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

## 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 257 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. oktober 2017 udgør 418 t.kr.