

**JYSK FORTUNA APS**  
**Stolelyngen 10**  
**3450 Allerød**  
**Cvr. nr. 32 28 64 96**

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar – 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

den 15 / 6 2017

---

Peter Gram-Nielsen  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 – 7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

---

**SELSKABET**

Jysk Fortuna ApS  
Stolelyngen 10  
3450 Allerød

CVR-nr. 32 28 64 96

Hjemsted: Allerød

**DIREKTION**

Marianne Gram-Nielsen

**REVISION**

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
Bagsværd Hovedgade 141  
2880 Bagsværd  
CVR-nr. 15 53 71 40

## **LEDELSESBERETNING**

---

### **HOVEDAKTIVITET**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### **USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING**

Ved aflæggelse af årsrapporten har der derfor været usikkerhed ved indregning og måling af beholdning af fast ejendom.

### **UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets overskud på 94.624 kr. vurderes som tilfredsstillende.

Der forventes et tilsvarende resultat i det kommende år.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS UDLØB**

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for vurdering af årsregnskabet.

## LEDELSESPÅTEGNING

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar – 31. december 2016 for Jysk Fortuna ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 15. juni 2017

### DIREKTIONEN

Marianne Gram-Nielsen

Det blev på den ordinære generalforsamling besluttet, at årsregnskabet for det kommende år ikke revideres.

Allerød, den 15. juni 2017

### DIRIGENT

---

Peter Gram-Nielsen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

### Til kapitalejerne i Jysk Fortuna ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Fortuna ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes.

Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professional skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**

---

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Bagsværd, den 15. juni 2017

Gøbel & Thorsen  
Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 15537140

Peter K. Gøbel  
statsaut. revisor



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

Ved indregning og måling tages hensyn til uforudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter periodens lejeindtægter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, kontoromkostninger samt afskrivning på driftsmidler m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdireguleringer til dagsværdi på investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Et beløb svarende til årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi af investerings-ejendomme og hertil forbundne finansielle forpligtelser indregnes i ”Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver” under egenkapitalen.

### Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtigelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes realiseret. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldig hhv. tilgodehavende aktuel selskabsskat posteres i balancen på mellemværende med moderselskab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### BALANCEN

#### **Ejendomme**

Selskabets ejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er fastsat med udgangspunkt i hver enkelt ejendoms forventede driftsafkast de næste 10 år samt et forrentningskrav til ejendommene.

Ejendomme under udvikling måles til afholdte byggeomkostninger. Nyerhvervede ejendomme måles til kostpris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

#### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til dagsværdi. Dagsværdien af gæld til realkreditinstitutter opgøres med udgangspunkt i aktuelle børskurser for underliggende obligationer.

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

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR – 31. DECEMBER**


---

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	576.568	518.144
Ejendomsomkostninger	- 256.227	- 199.475
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>320.341</b>	<b>318.669</b>
Administrationsomkostninger	- 63.925	- 33.025
<b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>	<b>256.416</b>	<b>285.644</b>
Finansielle indtægter	0	9
Finansielle omkostninger	- 133.672	- 126.833
<b>RESULTAT FØR VÆRDIREGULERING</b>	<b>122.744</b>	<b>158.820</b>
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>122.744</b>	<b>158.820</b>
2 Skat af årets resultat	- 28.120	- 37.358
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>94.624</b>	<b>121.462</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	94.624	121.462
<b>Fordelt</b>	<b>94.624</b>	<b>121.462</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>AKTIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Driftsmidler	0	3.333
	Ejendomme	3.998.475	3.998.475
1	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.998.475</b>	<b>4.001.808</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>3.998.475</b>	<b>4.001.808</b>
	Tilgodehavende hos lejere	20.475	23.475
	Andre tilgodehavender	0	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>20.475</b>	<b>23.475</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.161</b>	<b>40.699</b>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>29.636</b>	<b>64.174</b>
	<b>AKTIVER</b>	<b>4.028.111</b>	<b>4.065.982</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER**

Noter	<b>PASSIVER</b>	2016 kr.	2015 kr.
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	57.088	- 37.536
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
3	<b>EGENKAPITAL</b>	<b>182.088</b>	<b>87.464</b>
2	Udskudt skat	0	700
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>0</b>	<b>700</b>
4	Prioritetsgæld	2.528.921	2.537.585
	Deposita og forudbetalt leje	124.988	130.100
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.653.909</b>	<b>2.667.685</b>
	Langfristet gæld forfalder indenfor 1 år	8.300	8.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.813	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.131.992	1.275.324
2	Selskabsskat	28.820	0
	Anden gæld	16.189	26.509
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.192.114</b>	<b>1.310.133</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>3.846.023</b>	<b>3.977.818</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>4.028.111</b>	<b>4.065.982</b>
5	Medarbejderforhold		



## NOTER

---

### 3. EGENKAPITAL

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for dagsværdi af inv. aktiver kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regn.året kr.	I alt kr.
01.01	125.000	0	- 37.536	0	87.464
Årets resultat		0	94.624	0	94.624
Udbytte		0	0		
Ubetalt udbytte				0	0
<b>31.12.2016</b>	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>57.088</b>	<b>0</b>	<b>182.088</b>

### 4. PRIORITETSGÆLD

	Gæld pr. 31.12.2015 kr.	Gæld pr. 31.12.2016 kr.	Afdrag 2017 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
	<u>2.545.885</u>	<u>2.537.221</u>	<u>8.300</u>	<u>2.534.700</u>

### 5. MEDARBEJDERFORHOLD

Der har ikke været ansatte i årets løb. Selskabet har ikke udbetalt ledelsesvederlag til direktør og bestyrelse.