

J. SCHULTZ INVEST ApS

Bornholmsvej 11
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

10/04/2017

Michael Schultz
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J. SCHULTZ INVEST ApS
Bornholmsvej 11
4200 Slagelse

CVR-nr: 32323472
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS

Nytorv 8
4200 Slagelse
DK Danmark

CVR-nr: 21696382
P-enhed: 1005132190

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for **J. SCHULTZ INVEST APS.**

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 31/01/2017

Direktion

Michael Christian Schultz

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i J. SCHULTZ INVEST APS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Schultz Invest ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 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 perioderegnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Slagelse, 31/01/2017

Flemming Stahl
registreret revisor
REVISORERNE DALSGAARD,STAHL & WØLDIKE STATS-AUTORISERET
REVISIONSAPS
CVR: 21696382

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 1/1 – 31/12 2016 er et overskud efter skat på tkr. 62, hvilket er i overensstemmelse med ledelsens forventninger.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Efter ledelsens skøn foreligger der ikke forhold af vigtighed ved bedømmelse af resultatet af virksomheden i det forløbne år og af selskabets økonomiske stilling, som ikke fremgår af resultatopgørelsen og balancen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet aflægges efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt

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 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 fordele 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 hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Bruttoresultat:

I posten bruttoresultat indgår nettohusleje med fradrag af direkte ejendomsomkostninger og omkostninger til administration.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, der kan henføres til driften.

Balance

Materielle anlægsaktiver:

Ejendom er optaget til anskaffelsessum med tillæg af ombygninger og fradrag af akkumulerede afskrivninger. Ejendommen afskrives over 50 år.

Der afskrives ikke på grundværdien.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser beregnes med 22% og indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Ved et eventuelt salg af finansielle anlægsaktiver til bogført værdi, udløses ikke skat.

Gældsforpligtelser:

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		626.261	632.936
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-305.000	-260.000
Resultat af ordinær primær drift		321.261	372.936
Øvrige finansielle omkostninger		-241.811	-276.894
Ordinært resultat før skat		79.450	96.042
Skat af årets resultat	1	-17.128	6.860
Årets resultat		62.322	102.902
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		62.322	102.902
I alt		62.322	102.902

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		8.900.000	9.205.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	8.900.000	9.205.000
Anlægsaktiver i alt		8.900.000	9.205.000
Likvide beholdninger		27.838	28.639
Omsætningsaktiver i alt		27.838	28.639
Aktiver i alt		8.927.838	9.233.639

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		321.992	259.670
Egenkapital i alt		401.992	339.670
Hensættelse til udskudt skat		742.000	776.000
Hensatte forpligtelser i alt		742.000	776.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.044.029	4.265.291
Gæld til banker		1.317.425	1.539.288
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		949.882	1.083.196
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.311.336	6.887.775
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		585.000	550.000
Skyldig selskabsskat		51.128	48.140
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		836.382	630.737
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1.317
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.472.510	1.230.194
Gældsforpligtelser i alt		7.783.846	8.117.969
Passiver i alt		8.927.838	9.233.639

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	259.670	339.670
Årets resultat	0	62.322	62.322
Egenkapital, ultimo	80.000	321.992	401.992

Noter

1. Skat af årets resultat

Beregnet skat:

Der er beregnet skat for året med kr. 51.128 vedrørende regnskabsåret 2016. Regulering udskudt skat udgør kr. 34.000 (indtægt).

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2016 kr.
Udlejningsejendom:	
Akkumuleret anskaffelsessum primo	9.800.000
Anskaffelsessum i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Akkumuleret anskaffelsessum ultimo	9.800.000
Akkumuleret op-/nedskrivning primo	595.000
Op-/nedskrivning i årets løb	305.000
Op-/nedskrivning vedr. afgang	0
Akkumuleret op-/nedskrivning ultimo	900.000
Bogført værdi ultimo	8.900.000
Offentlig ejendomsvurdering	6.300.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Under 1 år kr.	2-5 år kr.	Over 5 år kr.
Prioritetsgæld	225.000	925.000	3.119.029
Anlægs lån pengeinstitut	220.000	900.000	417.425
Anden langfristet gæld	140.000	630.000	319.882
	585.000	2.455.000	3.856.336

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Det samlede skattetilsvær for 2016 udgør kr. 51.128 tillige med forfalden restskat for 2015 kr. 48.140.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld tkr. 5.806 er sikret ved pant i ejendom bogført til tkr. 8.900.