

J. SCHULTZ INVEST ApS

Bornholmsvej 11
4200 Slagelse

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

10/05/2016

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	10
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J. SCHULTZ INVEST ApS
Bornholmsvej 11
4200 Slagelse

CVR-nr: 32323472
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

Selskabet har fravalgt revision. Selskabet opfylder fortsat betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 08/04/2016

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 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.

Slagelse, 08/04/2016

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

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejning af erhvervsjendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2015 er et overskud efter skat på tkr. 103, 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.

Der forventes et tilsvarende resultat for 2016.

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 23,5% 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 gælds metode 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 resultatopførelsen. 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		632.936	519.637
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-260.000	-160.000
Resultat af ordinær primær drift		372.936	359.637
Øvrige finansielle omkostninger		-276.894	-287.588
Ordinært resultat før skat		96.042	72.049
Skat af årets resultat	1	6.860	19.000
Årets resultat		102.902	91.049
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		102.902	91.049
I alt		102.902	91.049

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		9.205.000	9.465.000
Materielle anlægsaktiver i alt	2	9.205.000	9.465.000
Anlægsaktiver i alt		9.205.000	9.465.000
Likvide beholdninger		28.639	25.688
Omsætningsaktiver i alt		28.639	25.688
Aktiver i alt		9.233.639	9.490.688

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		259.670	156.768
Egenkapital i alt		339.670	236.768
Hensættelse til udskudt skat		776.000	831.000
Hensatte forpligtelser i alt		776.000	831.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.265.291	4.488.037
Gæld til banker		1.539.288	1.731.142
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		1.083.196	1.232.287
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	6.887.775	7.451.466
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		550.000	508.000
Skyldig selskabsskat		48.140	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		630.737	434.360
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.317	29.094
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.230.194	971.454
Gældsforpligtelser i alt		8.117.969	8.422.920
Passiver i alt		9.233.639	9.490.688

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	156.768	0	236.768
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	102.902	0	102.902
Egenkapital, ultimo	80.000	259.670	0	339.670

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen i året.

Noter

1. Skat af årets resultat

Beregnet skat:

Der er beregnet skat for året med kr. 48.140 vedrørende regnskabsåret 2015. Regulering udskudt skat udgør kr. 55.000 (indtægt).

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	2015 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	335.000
Op-/nedskrivning i årets løb	260.000
Op-/nedskrivning vedr. afgang	0
Akkumuleret op-/nedskrivning ultimo	595.000
Bogført værdi ultimo	9.205.000
Offentlig ejendomsvurdering	6.300.000

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Under 1 år kr.	2-4 år kr.	Over 5 år kr.
Prioritetsgæld	225.000	925.000	3.340.291
Anlægslån pengeinstitut	185.000	750.000	789.288
Anden langfristet gæld	140.000	575.000	508.196
	550.000	2.250.000	4.637.775

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Bank- og prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom bogført til kr. 9.205.000.