



Søren Dalsgaard, SR  
Flemming Stahl, RR  
Kim Wøldike, RR

Nytorv 8 · 4200 Slagelse  
Tlf. 58 53 13 22  
Fax 58 52 13 22  
www.revisionDSW.dk

## J. Schultz Invest ApS

Bornholmsvej 11

4200 Slagelse

CVR-nr. 32323472

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2018



Michael Schultz  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13



**J. Schultz Invest ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for J. Schultz Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 12. februar 2018

**Direktion**

Michael Schultz  
Adm. direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i J. Schultz Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J. Schultz Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 opstilling 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, den 12. februar 2018

**DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE**  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 21696382

Flemming Stahl  
Registreret revisor  
mne18279



## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	J. Schultz Invest ApS Bornholmsvej 11 4200 Slagelse
Telefon	58521504
CVR-nr.	32323472
Stiftelsesdato	1. januar 2012
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Michael Schultz, Adm. direktør
<b>Revisor</b>	DALSGAARD, STAHL & WØLDIKE Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Nytorv 8 4200 Slagelse CVR-nr.: 21696382
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord Mariendals Allé 4200 Slagelse



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 121.103, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 8.678.181, og en egenkapital på kr. 523.095.

Resultatet betegnes af ledelsen som tilfredsstillende.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en fortsat positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for J. Schultz Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Indtægter ved huslejeindregnes som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på en vurdering af brugstider og restværdier:

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes





## Anvendt regnskabspraksis

brugstider uden restværdi:

Bygninger: 50 år

Der afskrives ikke på grundværdien.

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Der foretages nedskrivningstest på materielle anlægsaktiver, såfremt der er indikationer for værdifald. Nedskrivningstesten foretages for hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Aktiverne nedskrives til det højeste af aktivets eller aktivgruppens kapitalværdi og nettosalgspris (genindvindingsværdi), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.





## Anvendt regnskabspraksis

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>629.898</b>	<b>626.261</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-260.000	-305.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>369.898</b>	<b>321.261</b>
Andre finansielle omkostninger		-223.952	-241.811
<b>Resultat før skat</b>		<b>145.946</b>	<b>79.450</b>
Skat af årets resultat		-24.843	-17.128
<b>Årets resultat</b>		<b>121.103</b>	<b>62.322</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		121.103	62.322
<b>Resultatdisponering</b>		<b>121.103</b>	<b>62.322</b>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.640.000	8.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>8.640.000</u>	<u>8.900.000</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>8.640.000</u>	<u>8.900.000</u>
Andre tilgodehavender		5	44.284
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5</u>	<u>44.284</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>38.176</u>	<u>27.839</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>38.181</u>	<u>72.123</u>
<b>Aktiver</b>		<u>8.678.181</u>	<u>8.972.123</u>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		443.095	321.992
<b>Egenkapital</b>		<b>523.095</b>	<b>401.992</b>
Hensættelser til udskudt skat		718.000	742.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>718.000</b>	<b>742.000</b>
Gæld til kreditinstitutter		3.828.436	4.044.029
Gæld til banker		1.116.766	1.317.425
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		799.777	949.882
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	1	<b>5.744.979</b>	<b>6.311.336</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		595.000	585.000
Selskabsskat		46.054	51.128
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		421.000	731.562
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		630.053	149.105
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.692.107</b>	<b>1.516.795</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.437.086</b>	<b>7.828.131</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.678.181</b>	<b>8.972.123</b>
Eventualforpligtelser	2		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	3		



## Noter

2017

2016

### 1. Langfristede gældsforpligtelser

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	3.828.436	225.000	2.800.000
Gæld til banker	1.116.766	220.000	200.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	799.777	150.000	140.000
	<b>5.744.979</b>	<b>595.000</b>	<b>3.140.000</b>

### 2. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for J. Schultz Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 3. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Bank- og prioritetsgæld tkr. 5.390 er sikret ved pant i ejendom bogført til tkr. 8.640



