

Jyllandsgade Invest 2011 ApS
Haydnsvej 13, 7400 Herning

CVR-nr. 32 88 17 77

Årsrapport

2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

Jan Wium-Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for Jyllandsgade Invest 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 9. juni 2017

Direktion

Allan Berthelsen Christensen Jan Wium-Andersen

Bestyrelse

Allan Bertelsen Christensen Jan Wium-Andersen Kurt Ravn Nielsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jyllandsgade Invest 2011 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jyllandsgade Invest 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 regnskabsbrugere 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 professionel 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Ikast, den 9. juni 2017

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Baastrup Søndergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jyllandsgade Invest 2011 ApS Haydnsvej 13 7400 Herning
	CVR-nr.: 32 88 17 77
	Stiftet: 12. april 2010
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Allan Bertelsen Christensen Jan Wium-Andersen Kurt Ravn Nielsen
Direktion	Allan Berthelsen Christensen Jan Wium-Andersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, projektudvikling og salg af fast ejendom. Selskabet opfører bygning med 25 ejerlejligheder beliggende i Jyllandsgade 4-6 i Herning som eneste aktivitet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets regnskabsmæssige resultat for året udviser -1.468 t.kr., hvilket ikke er tilfredsstillende.

Byggeriet er stort set færdigt ultimo 2016 og er afsluttet 1. kvartal 2017.

Der er på nuværende tidspunkt solgt 22 lejligheder. Heraf er de 19 afleveret ved udgangen af 2016, medens de 3 er afleveret i 1. kvartal 2017. De resterende 3 lejligheder forsøges solgt.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jyllandsgade Invest 2011 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning af solgte lejligheder og P-pladser fratrukket opførelsesomkostninger til de solgte enheder samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i det igangværende ejendomsprojekt med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Igangværende ejendomsprojekter

Ejendomsprojekter til videresalg indregnes under omsætningsaktiver til kostpris. Kostprisen omfatter omkostninger til materialer, underleverancer og finansieringsomkostninger med direkte tilknytning til aktivets opførelse. I tilfælde, hvor nettorealisationseværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Bruttotab	-1.441.253	-29.598
Andre finansielle indtægter	<u>0</u>	<u>9</u>
Resultat før skat	-1.441.253	-29.589
Skat af årets resultat	<u>-26.600</u>	<u>6.400</u>
Årets resultat	<u>-1.467.853</u>	<u>-23.189</u>
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	<u>-1.467.853</u>	<u>-23.189</u>
Disponeret i alt	<u>-1.467.853</u>	<u>-23.189</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Omsætningsaktiver		
1 Igangværende ejendomsprojekt	<u>7.310.876</u>	<u>36.475.694</u>
Varebeholdninger i alt	<u>7.310.876</u>	<u>36.475.694</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	10.557.090	0
Udskudte skatteaktiver	0	26.600
Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>460.783</u>
Tilgodehavender i alt	<u>10.557.090</u>	<u>487.383</u>
Likvide beholdninger	<u>4.825.397</u>	<u>7.970.250</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>22.693.363</u>	<u>44.933.327</u>
Aktiver i alt	<u>22.693.363</u>	<u>44.933.327</u>

Balance 31. december

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Egenkapital		
2 Virksomhedskapital	100.000	100.000
3 Overført resultat	365.472	1.833.325
Egenkapital i alt	465.472	1.933.325
 Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	800.000	0
Hensatte forpligtelser i alt	800.000	0
 Gældsforpligtelser		
4 Ansvarlig lånekapital	0	4.315.699
5 Konvertible gældsbreve	0	6.723.945
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	11.039.644
Gæld til pengeinstitutter	0	23.216.459
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.284.737	3.190.505
Anden gæld	20.143.154	5.553.394
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	21.427.891	31.960.358
Gældsforpligtelser i alt	21.427.891	43.000.002
 Passiver i alt	 22.693.363	 44.933.327

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Igangværende ejendomsprojekt

I det igangværende ejendomsprojekt er indeholdt finansieringsomkostninger med 519 t.kr.

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
2. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	100.000	100.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>

3. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	1.833.325	1.856.514
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-1.467.853</u>	<u>-23.189</u>
	<u>365.472</u>	<u>1.833.325</u>

4. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital er i 2016 forrentet med 3,5 %. Efter 30. juni 2016 er de ansvarlige lån overgået til lån ydet på anfordringsvilkår.

5. Konvertible gældsbreve

Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>0</u>	<u>6.723.945</u>
	<u>0</u>	<u>6.723.945</u>

De konvertible gældsbreve er ydet på anfordringsvilkår. Såfremt lånet ikke er krævet indfriet senest 31/12 2020, forfalder lånet fuldt ud til betaling. Gældsbrevene forrentes med 3,5 %. I perioden indtil den 31/12 2020 kan lånet af långiveren kræves konverteret til selskabskapital. Ombytningskursen er 100.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvide beholdninger er 2.886 t.kr. deponeret til sikkerhed for forudbetalinger fra kunder samt til sikkerhed for leverancer til byggeriet. Selskabets pengeinstitut har transport i tilgodehavende salgssummer for lejligheder på 10.557 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.100 t.kr. til sikkerhed for eventuel bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger, anført under igangværende ejendomsprojekt, med en bogført værdi på 7.311 t.kr.