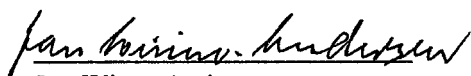


Jyllandsgade Invest 2011 ApS
Haydnsvej 13, 7400 Herning

CVR-nr. 32 88 17 77

Årsrapport
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. maj 2016.



Jan Wium-Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Jyllandsgade Invest 2011 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

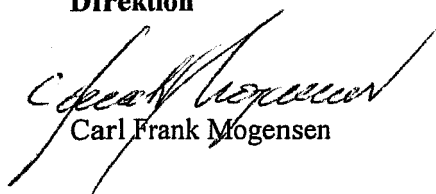
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 3. maj 2016


Direktion


Carl Frank Mogensen


Jan Wiium-Andersen

Bestyrelse


Allan Bertelsen Christensen


Carl Frank Mogensen


Kurt Ravn Nielsen


Jan Wiium-Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i Jyllandsgade Invest 2011 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jyllandsgade Invest 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Ikast, den 3. maj 2016

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 Carl Frank Mogensen Kurt Ravn Nielsen Jan Wium-Andersen
Direktion	Carl Frank Mogensen Jan Wium-Andersen
Revision	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
Bankforbindelse	Handelsbanken Østergade 2 7400 Herning

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten 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 - 23 t.kr., hvilket er som forventet.

Byggeriet forløber planmæssigt og 11 ejerlejligheder forventes afleveret ultimo juni 2016, og de resterende senest ultimo september.

Der er på nuværende tidspunkt solgt 16 ejerlejligheder og 1 er reserveret. Interessen for lejlighederne er stigende efterhånden som byggeriet nærmer sig sin afslutning.

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.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i det igangværende ejendomsprojekt med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Tilgodehavender

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

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 nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen nedskrives til denne lavere værdi.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre eksterne omkostninger	-29.598	-46.009
Andre finansielle indtægter	9	0
Resultat før skat	-29.589	-46.009
Skat af årets resultat	6.400	4.500
Årets resultat	-23.189	-41.509
 Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-23.189	-41.509
Disponeret i alt	-23.189	-41.509

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Omsætningsaktiver			
1	Igangværende ejendomsprojekt	36.475.694	16.159.298
	Udskudte skatteaktiver	26.600	20.200
	Andre tilgodehavender	460.783	401.568
	Tilgodehavender i alt	<u>36.963.077</u>	<u>16.581.066</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.970.250</u>	<u>1.400.000</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>44.933.327</u>	<u>17.981.066</u>
	Aktiver i alt	<u>44.933.327</u>	<u>17.981.066</u>
Passiver			
Egenkapital			
2	Anpartskapital	100.000	100.000
3	Overført resultat	1.833.325	1.856.513
	Egenkapital i alt	<u>1.933.325</u>	<u>1.956.513</u>
Gældsforpligtelser			
4	Ansvarlig lånekapital	<u>4.315.699</u>	<u>4.315.699</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.315.699</u>	<u>4.315.699</u>
	Gæld til pengeinstitutter	23.216.459	6.134.264
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.190.505	1.071.281
	Gæld til tilknyttede virksomheder	304.547	230.229
	Anden gæld	11.972.792	4.273.080
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>38.684.303</u>	<u>11.708.854</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>43.000.002</u>	<u>16.024.553</u>
	Passiver i alt	<u>44.933.327</u>	<u>17.981.066</u>
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

1. Igangværende ejendomsprojekt

I det igangværende ejendomsprojekt er indeholdt finansieringsomkostninger med 2.755 t.kr.

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
2. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar	100.000	80.000
Kontant kapitaludvidelse	0	20.000
	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>
3. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	1.856.514	-81.978
Kontant kapitaludvidelse, overkurs	0	1.980.000
Årets overførte overskud eller underskud	-23.189	-41.509
	<u>1.833.325</u>	<u>1.856.513</u>

4. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital er forrentet med cibor 3 + 3,0 %. Rentesatsen har således for 2015 været 3,75 %. Lånet er afdragsfrit frem til den 30. juni 2016, hvorefter lånet er ydet på anfordringsvilkår.

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	4.315.699	4.315.699
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.315.699</u>	<u>4.315.699</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets likvide beholdninger på 8,0 mio. kr. er deponeret til sikkerhed for forudbetalinger fra kunder, samt til sikkerhed for leverancer til byggeriet. Selskabets pengeinstitut har transport i salgssummer for lejligheder.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 34.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, anført under igangværende ejendomsprojekt, med en bogført værdi på 36,5 mio. kr.