

## Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

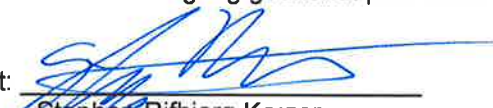
### JS Invest af 2011 ApS

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr. 34042187

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. marts 2017.

Dirigent:

  
Stephen Rifbjerg Kryger

LOU REVISION  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
TOLDBODGADE 11  
DK-4800 NYKØBING F.  
T: 5485 1133 . F: 5485 3702  
CVR NR. 31579309



LOUREVISION.DK

MEMLEM AF  
DANSKE REVISORER

FSK\*

# Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b>	<b>2</b>
<b>Den uafhængige revisors erklæringer</b>	<b>3</b>
<b>Virksomhedsoplysninger</b>	<b>4</b>
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b>	<b>6</b>
<b>Resultatopgørelse 1. januar - 31. december</b>	<b>8</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>9</b>
<b>Balance 31. december</b>	<b>10</b>
<b>Noter til årsrapporten</b>	<b>11</b>

# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for regnskabsåret JS Invest af 2011 ApS .

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 24. februar 2017.

## Direktion

Jan Marger Damso



Stephen Riffbjerg Kryger



# Den uafhængige revisors erklæringer

---

## Til den daglige ledelse i JS Invest af 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Invest af 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 Etske 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.

Nykøbing F., den 24. februar 2017

**Lou Revision**  
registreret revisionsaktieselskab  
CVR 31579309

  
Peter Kamper  
Registreret revisor

## Virksomhedsoplysninger

---

**Selskabet**

JS Invest af 2011 ApS  
Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr.: 34042187  
Stiftet: 28. oktober 2011  
Hjemstedskommune: Guldborgsund  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jan Marger Damsø  
Stephen Rifbjerg Kryger

**Hovedaktivitet**

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

# Ledelsesberetning

---

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Som følge af årets underskud har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer retablering af kapitalen ved egen indtjening.

SRK Holding ApS af 2008 og Marger Damsø Holding ApS har tilkendegivet, at de fortsat er villige til at yde den fornødne økonomiske støtte frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor regnskabet aflægges efter going concern.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

## Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Den i 2011 erhvervede ejendom er efter ombygning i 2016 nu udlejet. På det nuværende lejeniveau svarer ejendommens indregnede værdi til et afkastniveau på ca. 6,5 %.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JS Invest af 2011 ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, ejendommens driftsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejen vedrører.

Ejendommens driftsomkostninger indeholder det forbrug af omkostninger, der er anvendt for at opnå lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt andre finansielle poster.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22. Regulering af ej indregnet negativ eventualskat påvirker dog ikke resultatet.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

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

Bygninger 50 år (restværdi DKK 737.100)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved eventuel 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 anlægsaktiver".

## Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle 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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.502</b>	<b>-63</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		10.527	8
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-6.025</b>	<b>-70</b>
Andre finansielle omkostninger	1	56.553	42
<b>Resultat før skat</b>		<b>-62.578</b>	<b>-112</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-62.578</b>	<b>-112</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-478.289	-366
Årets resultat		-62.578	-112
<b>Til disposition</b>		<b>-540.867</b>	<b>-478</b>
Overført til næste år		-540.867	-478
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-540.867</b>	<b>-478</b>

## Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.700.985	1.097
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.700.985</b>	<b>1.097</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.700.985</b>	<b>1.097</b>
Periodeafgrænsningsposter		41.067	13
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>41.067</b>	<b>13</b>
Likvide beholdninger		0	0
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>41.067</b>	<b>14</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.742.052</b>	<b>1.111</b>

## Balance 31. december

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-540.867	-478
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2</b>	<b>-460.867</b>	<b>-398</b>
Gæld til realkreditinstitutter		515.067	547
Kortfristet del af langfristet gæld		-35.069	-31
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3</b>	<b>479.998</b>	<b>515</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		35.069	31
Kreditinstitutter i øvrigt		618.517	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Anden gæld		2.059.335	953
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.722.921</b>	<b>994</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.202.919</b>	<b>1.509</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.742.052</b>	<b>1.111</b>
Usikkerheder om going concern	4		
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Eventualposter m.v.	7		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
		kr.	tkr.
	Renteudgifter i associerede virksomheder	40.982	24
	Renter af bankgæld	1.712	1
	Renter af prioritetsgæld	13.859	17
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>56.553</b>	<b>42</b>

<b>2</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabs-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
		<b>kapital</b>	<b>resultat</b>	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	-478.289	-398.289
	Årets resultat	0	-62.578	-62.578
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-540.867</b>	<b>-460.867</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 359.042

### 4 Usikkerheder om going concern

SRK Holding ApS af 2008 og Marger Damsø Holding ApS har tilkendegivet, at de fortsat er villige til at yde den fornødne økonomiske støtte frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.

### 5 Usikkerhed ved indregning og måling

Den i 2011 erhvervede ejendom er efter ombygning i 2016 nu udlejet. På nuværende lejeniveau svarer ejendommens indregnede værdi til et afkastniveau på ca. 6,5%.

### **6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med i alt nom. DKK 2.249.000. Ejendommens værdi er i årsrapporten indregnet med DKK 2.700.984.

### **7      Eventualposter m.v.**

Ej indregnet negativ eventualskat vedr. fremførte underskud udgør DKK 109.635.