

## Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

### JS Invest af 2011 ApS

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr. 34042187

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2019.

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  
**FSR\***

# Indholdsfortegnelse

---

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



# Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JS Invest af 2011 ApS for regnskabsåret 2018.

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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 22. marts 2019.

## Direktion

Jan Marger Damsø

Stephen Rifbjerg Kryger

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

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

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Invest af 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer.

Som anført under anvendt regnskabspraksis er regnskabet udarbejdet og præsenteret i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Deres ønske om yderligere oplysninger og specifikationer. Regnskabet er udarbejdet til det formål, der er beskrevet i anvendt regnskabspraksis. Regnskabet kan således være uegnet til andet formål.

Nykøbing F., den 22. marts 2019

## Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

MNE28697

# 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 tidligere års underskud har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JS Invest af 2011 ApS for 2018 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslor 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 ressourcer 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 hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammenlægning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen for den periode de vedrører.

Andre driftsindtægter/driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, 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 indtægter

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen m.v.

## Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, herunder gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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 bevægelser direkte på egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssige skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Indirekte produktionsomkostninger og låneomkostninger indregnes ikke i kostprisen.

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

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

Bygninger 50 år (restværdi kr. 737.100)



Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af 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 "Andre driftsindtægter" eller "Andre driftsomkostninger".

## Værdiforringelse af langfristede aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld m.v., indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

## Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svare til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetaler, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

# Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>159.362</b>	<b>124</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		40.400	40
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>118.962</b>	<b>83</b>
Andre finansielle omkostninger	1	58.094	62
<b>Resultat før skat</b>		<b>60.869</b>	<b>22</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>60.869</b>	<b>22</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-519.290	-541
Årets resultat		60.869	22
<b>Til disposition</b>		<b>-458.421</b>	<b>-519</b>
Overført til næste år		-458.421	-519
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-458.421</b>	<b>-519</b>



## Balance 31. december

---

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.633.785	2.674
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.633.785</b>	<b>2.674</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.633.785</b>	<b>2.674</b>
Andre tilgodehavender		13.088	0
Periodeafgrænsningsposter		8.602	8
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>21.691</b>	<b>8</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>53.103</b>	<b>68</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>74.793</b>	<b>77</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.708.578</b>	<b>2.751</b>

## Balance 31. december

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-458.421	-519
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>-378.421</b>	<b>-439</b>
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.834.954	1.946
Kortfristet del af langfristet gæld		-113.314	-113
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>1.721.640</b>	<b>1.833</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		113.314	113
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.000	17
Anden gæld		1.244.045	1.228
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.365.359</b>	<b>1.358</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.086.999</b>	<b>3.190</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>2.708.578</b>	<b>2.751</b>
Usikkerheder om going concern	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

# Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Andre finansielle omkostninger</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	tkr.
	Renteudgifter i associerede virksomheder	32.293	31
	Renter af bankgæld	1.885	5
	Renter af prioritetsgæld	23.917	25
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>58.094</b>	<b>62</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	-519.290	-439.290
	Årets resultat	0	60.869	60.869
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-458.421</b>	<b>-378.421</b>

## **3 Langfristede gældsforpligtelser**

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.310.036

## **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 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 2.633.785.

## **6 Eventualposter m.v.**

Ingen.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jan Marger Damsø

### Direktør

På vegne af: JS Invest af 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-343521131883

IP: 87.62.xxx.xxx

2019-03-27 10:17:41Z

NEM ID 

## Stephen Rifbjerg Kryger

### Direktør

På vegne af: JS Invest af 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-755982378199

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-28 06:00:51Z

NEM ID 

## Peter Kamper

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-03-28 07:55:34Z

NEM ID 

## Stephen Rifbjerg Kryger

### Dirigent

På vegne af: JS Invest af 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-755982378199

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-03-28 07:59:10Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: INZLE-H466Q-KLUOS-BSPTIS-AIW8D-PXEFV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>