

## Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

### JS Invest af 2011 ApS

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nr. 34042187

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

12/4-2016

Dirigent:

  
Stephen Riibjerg-Kryger

# 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 2015 for JS Invest af 2011 ApS .

Årsrapporten er aflagt 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 8. marts 2016.

## Direktion

Jan Marger Damsø



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 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraxis, 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.

Nykøbing F., den 8. marts 2016

## **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 endnu ikke udlejet, men ledelsen arbejder stadig på at få den udlejet. Der har også været overvejelser om et eventuelt salg, dog er det ikke ledelsens hensigt at ejendommen eventuelt skal sælges i en forceret handel. På det af ledelsen forventede lejeniveau svarer ejendommens indregnede værdi til et afkastniveau på ca. 8 %.

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JS Invest af 2011 ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af lejeindtægter, andre driftsindtægter, 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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

### Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

## 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 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. 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 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 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 fra salg og tjenesteydelser 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	2015 kr.	2014 tkr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-62.594</b>	<b>-61</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		7.837	8
<b>Ordinært resultat før finansielle poster</b>		<b>-70.431</b>	<b>-69</b>
Andre finansielle omkostninger	1	41.520	39
<b>Resultat før skat</b>		<b>-111.950</b>	<b>-108</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111.950</b>	<b>-108</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år		-366.338	-259
Årets resultat		-111.950	-108
<b>Til disposition</b>		<b>-478.289</b>	<b>-366</b>
Overført til næste år		-478.289	-366
<b>Disponeret i alt</b>		<b>-478.289</b>	<b>-366</b>

## Balance 31. december

---

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.096.924	1.105
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.096.924</b>	<b>1.105</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>1.096.924</b>	<b>1.105</b>
Periodeafgrænsningsposter		13.414	13
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>13.414</b>	<b>13</b>
Likvide beholdninger		454	5
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>13.868</b>	<b>18</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.110.792</b>	<b>1.123</b>

## Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		-478.289	-366
<b>Egenkapital i alt</b>	2	<b>-398.289</b>	<b>-286</b>
Gæld til realkreditinstitutter		546.578	577
Kortfristet del af langfristet gæld		-31.270	-31
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	3	<b>515.308</b>	<b>546</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		31.270	31
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10
Gæld til associerede virksomheder		943.546	814
Anden gæld		8.957	9
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>993.773</b>	<b>863</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.509.080</b>	<b>1.409</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.110.792</b>	<b>1.123</b>

## Noter til årsrapporten

---

1	Andre finansielle omkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Renteudgifter i associerede virksomheder	23.851	20
	Renter af bankgæld	1.113	1
	Renter af prioritetsgæld	16.556	18
	<b>Andre finansielle omkostninger i alt</b>	<b>41.520</b>	<b>39</b>

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	-366.338	-286.338
	Årets resultat	0	-111.950	-111.950
	<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>-478.289</b>	<b>-398.289</b>

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 397.575