

J.C. Ejendomsinvest ApS

Halsebyvej 91
Halseby
4220 Korsør

CVR.nr.: 36 55 89 38

ÅRSRAPPORT 2017

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

(3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
21. juni 2018



Jesper Alstrup Carstensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>SIDE</u>
Selskabsoplysninger	3.
Ledelsespåtegning	4.
Ledelsesberetning	5.
Arsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6.
Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017	10.
Balance pr. 31/12 2017	11.
Noter	13.

Selskabsoplysninger

Selskab

J.C. Ejendomsinvest ApS
Halsebyvej 91
Halseby
4220 Korsør

CVR.nr.: 36 55 89 38

Regnskabsperiode: 1/1 2017 - 31/12 2017

Stiftelsesdato: 1/3 2015

Direktion

Jesper Alstrup Carstensen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for

J.C. Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31/12 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1/1 2017 - 31/12 2017.

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

Selskabet opfylder fortsat betingelserne for fravalg af revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 21. juni 2018

Direktion



.....
Jesper Alstrup Carstensen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter har for året bestået i udlejning af ejendomme samt ejendomsservice. Derudover beskæftiger virksomheden sig med udfærdigelse af kunst.

Er der usikkerheder ved indregning og måling

Ingen usikkerhed

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilsvarende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabets årsrapport for 2017 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt ydelsen er leveret inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttotab

Ledelsen har valgt ikke at vise nettoomsætningen i resultatopgørelsen, hvorfor omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Til vareforbrug indregnes tillige fragt og spedition.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivninger af tilgodehavender mv.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige virksomheder.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger.

Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Ved beregning af årets aktuelle skat anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Sambeskatning

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

De materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsesprisen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid og restværdier.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Det er fravalgt at vise noter for de materielle anlægsaktiver.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen.

Andre tekniske anlæg, biler, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

De materielle anlægsaktiver afskrives lineært på baggrund af følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi af kostpris
Andre anlæg, biler, driftsmateriel og inventar	1- 4 år	0 %

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skatteaktiv

Ved beregning af skatteværdien af fremførselsberettigede underskud mv. anvendes de på balancedagen gældende skattesatser og -regler. Skat er for dette år beregnet med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder værdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte netto-skatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

Sambeskatning

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet indregnes i balancen under Andre tilgodehavender eller Anden gæld.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1/1 2017 - 31/12 2017

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	BRUTTOTAB	-59.486	74.935
1	Personaleomkostninger	-448.060	-276.530
	Af- og nedskrivninger	-10.625	-10.625
	Andre driftsomkostninger	<u>-50.000</u>	<u>-1.050</u>
	RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT	-568.171	-213.270
	Finansielle omkostninger	<u>-2.433</u>	<u>-2.785</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	-570.604	-216.055
2	Skat af årets resultat	<u>125.230</u>	<u>44.075</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>-445.374</u>	<u>-171.980</u>
	 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	<u>-445.374</u>	<u>-171.980</u>
	I ALT	<u>-445.374</u>	<u>-171.980</u>

Balance pr. 31/12 2017
Aktiver

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
3	Investeringsejendomme	1.966.043	2.116.043
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	21.250	31.875
	Materielle anlægsaktiver i alt	1.987.293	2.147.918
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	1.987.293	2.147.918
	 Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	 5.385	 2.386
	Kortfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.750	3.750
	Andre tilgodehavender	181.297	44.067
	Tilgodehavender i alt	190.432	50.203
	 Likvide beholdninger	 192.867	 64.635
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	383.299	114.838
	 AKTIVER I ALT	 2.370.592	 2.262.756

Balance pr. 31/12 2017
Passiver

<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Virksomhedskapital	50.000	50.000
4	Overført resultat	807.685	1.253.059
	EGENKAPITAL I ALT	857.685	1.303.059
	Gæld til pengeinstitutter	22.973	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	22.600	22.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	412.283	412.284
	Kortfristet gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	740.848	461.788
	Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder	0	50.000
	Anden gæld	314.203	13.025
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.512.907	959.697
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	1.512.907	959.697
	PASSIVER I ALT	2.370.592	2.262.756
5	Eventualforpligtelser		

NOTER

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 1 - Personaleomkostninger		
Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>2</u>	<u>1</u>
Gager og lønninger	439.515	263.565
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	8.545	12.965
	<u>448.060</u>	<u>276.530</u>

Note 2 - Skat

Skat af årets resultat:

Skat af årets skattepligtige indkomst	0	-44.067
Regulering af skatter for tidligere år	0	-8
Regulering af udskudt skat (indtægt)	-125.230	0
	<u>-125.230</u>	<u>-44.075</u>

Note 3 - Investerings ejendomme

Selskabets investeringsejendomme er beboelsesejendomme beliggende i Vestsjælland.

Investerings ejendommene er, jf beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommene er udlejet 80% af året. Det er forudsat, at ejendommenes udlejningsgrad i det kommende år vil være ens med foregående.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Note 4 - Overført resultat

Overført resultat primo	1.253.059	1.425.039
Årets resultat	-445.374	-171.980
	<u>807.685</u>	<u>1.253.059</u>

Note 5 - Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J.C. Holding ApS for skat af koncernens sam-beskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royalty-skat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for J.C. Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.