

J.G. INVEST APS
Kirke Værløsevej 20
3500 Værløse
Cvr. nr. 11 48 95 75

ÅRSRAPPORT

1. juni 2015 – 31. maj 2016

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling

den 25 / 10 2016

Dirigent
Lars Tofte

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 9
Resultatopgørelse 1. juni - 31. maj	10
Balance 31. maj	11 - 12
Noter	13 - 16

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

J.G. Invest ApS
Kirke Værløsevej 20
3500 Værløse

CVR-nr. 11 48 95 75

Hjemsted: Furesø Kommune

DIREKTION

Jesper Glyb

REVISION

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer
Bagsværd Hovedgade 141
2880 Bagsværd
CVR-nr. 15 53 71 40

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og administrere fast ejendom samt eje aktier i Hareskov Elektrik A/S.

Økonomisk udvikling

Udlejningsaktiviteten har normaliseret sig i årets løb hvilket har medført en situation med næsten fuld udlejning. Der har været et negativt afkast på investeringer i værdipapirer. Sammen med resultatet i datterselskabet har det medført et samlet, rimeligt tilfredsstillende resultat.

J.G. Invest ApS har pr. 1. maj 2015 overtaget Hareskov Elektrik A/S' ejendom. Herefter er koncernens ejendomme samlet i J.G. Invest ApS.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er fra statusdagen og frem til i dag efter vor overbevisning ikke indtrådt forhold, som samlet set vil kunne forrykke vurderingen af regnskabet væsentligt.

Fremtiden

Ledelsen vurderer, at lejesituationen udvikler sig positivt. Forventningerne til datterselskabet er et pænt, positivt resultat, hvilket samlet set betyder en forventning om et positivt resultat.

Koncernforhold

Selskabet og det 100 % ejede datterselskab Hareskov Elektrik A/S indgår i koncernforhold med moderselskabet J.G. Invest Holding ApS, som ejer 100 % af selskabskapitalen i J.G. Invest ApS.

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for 1. juni 2015 – 31. maj 2016 for J.G. Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Furesø, den 6. oktober 2016

DIREKTIONEN

Jesper Glyb

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i J.G. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.G. Invest ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 – 31. maj 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 – 31. maj 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

Bagsværd, den 6. oktober 2016

Gøbel & Thorsen
Statsautoriserede revisorer
Cvr-nr. 15 53 71 40

Peter K. Gøbel
statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter bruttoomsætning reduceret med afgivne rabatter og bonus.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Selskabsskat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Den aktuelle skat beregnes med den for året gældende skattesats.

Aktuelle skattetilgodehavender indregnes i balancen som tilgodehavender i det omfang, der er betalt for meget, mens aktuelle skatteforpligtelser indregnes som kortfristet gæld i det omfang, der ikke er foretaget betaling heraf.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Selskabsskat - fortsat

Udskudt skat indregnes i balancen som skatten af alle midlertidige forskelle. Den udskudte skat beregnes med den skattesats, der ud fra vedtagen lovgivning inden regnskabsårets udløb er gældende på det tidspunkt, hvor den forventes at realiseres.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendomme

100 år

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet koncerngoodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Andre værdipapirer

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposterne måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Prioritetsgæld

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

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JUNI - 31. MAJ

Noter		2015/16 kr.	2014/15 kr.
	Nettoomsætning	1.970.684	912.764
	Andre eksterne omkostninger	- 1.202.035	- 272.649
1	Afskrivninger	- 505.612	- 93.350
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	263.037	546.765
2	Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2.404.163	2.339.649
3	Finansielle indtægter	902.944	1.572.105
4	Finansielle omkostninger	- 1.571.335	- 89.948
	RESULTAT FØR SKAT	1.998.809	4.368.571
5	Skat af årets resultat	35.100	- 323.112
	ÅRETS RESULTAT	2.033.909	4.045.459
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til reserve for nettoopskrivning til indre værdi	- 1.361.563	- 660.351
	Overført resultat	3.395.472	4.705.810
	Fordelt	2.033.909	4.045.459

BALANCE PR. 31. MAJ

Noter	AKTIVER	2016 kr.	2015 kr.
	Grunde og bygninger	<u>13.982.438</u>	<u>5.107.883</u>
6	Materielle anlægsaktiver	<u>13.982.438</u>	<u>5.107.883</u>
7	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5.323.018	8.063.966
	Andre værdipapirer	<u>17.429.232</u>	<u>10.545.607</u>
	Finansielle anlægsaktiver	<u>22.752.250</u>	<u>18.609.573</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>36.734.688</u>	<u>23.717.456</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
	Tilgode hos tilknyttede virksomheder	81.117	102.960
	Andre tilgodehavender	1.061.168	375.514
	Periodeafgrænsningsposter	<u>37.640</u>	<u>17.239</u>
	Tilgodehavender	<u>1.179.925</u>	<u>495.713</u>
	Likvide beholdninger	<u>113.195</u>	<u>785.228</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.293.120</u>	<u>1.280.941</u>
	AKTIVER	<u>38.027.808</u>	<u>24.998.397</u>

BALANCE PR. 31. MAJ

Noter	PASSIVER	2016 kr.	2015 kr.
	Selskabskapital	163.000	163.000
	Reserve for nettoopskrivning til indre værdi	648.710	2.010.273
	Overført overskud	20.890.818	17.495.346
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
8	EGENKAPITAL	21.702.528	19.668.619
5	Udskudt skat	112.400	147.500
	HENSATTE FORPLIGTELSER	112.400	147.500
	Prioritetsgæld	8.505.612	3.183.166
	Deposita	434.974	298.724
	Anden langfristet gæld	0	300.525
9	Langfristede gældsforpligtelser	8.940.586	3.782.415
9	Kortfristet del af langfristet gæld	610.000	205.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	6.480.646	1.005.847
	Anden gæld	125.861	181.515
	Periodeafgrænsningsposter	55.787	7.501
	Kortfristede gældsforpligtelser	7.272.294	1.399.863
	GÆLDSFORPLIGTELSER	16.212.880	5.182.278
	PASSIVER	38.027.808	24.998.397
10	Pantsætninger og eventualforpligtelser m.v.		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
1. AFSKRIVNINGER		
Bygninger	465.114	52.852
Ombygning	40.498	40.498
	505.612	93.350
2. RESULTAT I TILKNYTTETDE VIRKSOMHEDER		
Andel af resultat i Hareskov Elektrik A/S	2.359.570	2.482.871
Andel af resultat i SIP Danmark ApS	44.593	- 143.222
	2.404.163	2.339.649
3. FINANSIELLE INDTÆGTER		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	15.510	13.658
Andre finansielle indtægter	887.434	1.558.447
	902.944	1.572.105
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER		
Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	143.574	26.933
Andre finansielle omkostninger	1.427.761	63.015
	1.571.335	89.948
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT		
Aktuel skat	0	343.312
Regulering af skat tidligere år	0	0
Ændring af udskudt skat	- 35.100	- 20.200
	- 35.100	323.112

Den udskudte skat vedrører materielle anlægsaktiver.

NOTER

	Ejendom kr.
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	
Kostpris 1.6.	7.267.728
Tilgang, ejendom	19.854.324
Øvrig tilgang	<u>325.000</u>
Kostpris 31.5.	<u>27.447.052</u>
Afskrivninger 1.6.	- 2.159.845
Tilgang	- 10.799.157
Årets afskrivninger	<u>- 505.612</u>
Afskrivninger 31.5.	<u>- 13.464.614</u>
Regnskabsmæssig værdi 31.5.2016	<u>13.982.438</u>
Offentlig ejendomsvurdering 1.10.2014	<u>23.200.000</u>

NOTER

		Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.
7.	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	
	Kostpris pr. 1.6.	6.053.693
	Tilgang til kostpris	0
	Afgang til kostpris	<u>- 1.379.385</u>
	Kostpris pr. 31.5.	<u>4.674.308</u>
	Opskrivninger 1.6.	2.010.273
	Afgang	- 465.726
	Årets opskrivninger	0
	Andel i årets resultat	2.404.163
	Udloddet udbytte	<u>- 3.300.000</u>
	Opskrivninger 31.5.	<u>648.710</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31.5.2016	<u>5.323.018</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

	Ejerandel kr.	Resultat ifølge seneste årsrapport kr.	Egenkapital ifølge seneste årsrapport kr.	Regnskabs- mæssig værdi kr.
Hareskov Elektrik A/S	100 %	2.359.570	5.312.080	5.312.080
SIP Danmark ApS	51,25 %	87.011	21.342	10.938

NOTER

	Selskabs- kapital kr.	Reserve for netto- opskrivn. efter indre værdi- metode kr.	Overført overskud kr.	Forslag til udbytte kr.	I alt kr.
8. EGENKAPITAL					
Egenkapital 1.6.	163.000	2.010.273	17.495.346	0	19.668.619
Overført		- 1.361.563	1.361.563		
Årets resultat			2.033.909		2.033.909
Udbytte, hensat			0	0	
Udbetalt udbytte			0	0	0
Egenkapital 31.5.2016	163.000	648.710	20.890.818	0	21.702.528

Selskabskapitalen består af 163 anparter á 1.000 kr.
Anparterne er ikke opdelt i klasser.

Der gælder indskrænkninger i anparternes omsættelighed.

9. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	31.05.2015 gæld i alt kr.	31.05.2016 gæld i alt kr.	Gæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	<u>3.388.166</u>	<u>9.115.612</u>	<u>5.615.612</u>

10. PANTSÆTNINGER OG EVENTUALFORPLIGTELSE M.V.

	2016 kr.	2015 kr.
Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpante- breve nom. 4.930 t.kr. i ejendomme.		
Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme	13.982.438	5.107.883

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 31. maj 2016 0 mio. kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.