

REVISOR



Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
DK-4000 Roskilde
roskilde@danskrevision.dk
www.danskrevision.dk
Telefon: +45 44 53 77 44
Telefax: +45 44 53 77 04
CVR: DK 14 67 80 93
Bank: 9173 4783 428768

Jeksø ApS
Hersegade 5 B
4000 Roskilde

CVR-nummer 24 99 82 74

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 22. juni 2016


Michael Wiffaume
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab

Jeksø ApS Roskilde
Hersegade 5 B
4000 Roskilde

CVR-nummer: 24 99 82 74
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Michael Willaume

Revisor

Dansk Revision Roskilde
Godkendt revisionsaktieselskab
Køgevej 46A
4000 Roskilde

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for Jeksø ApS Roskilde.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 22. juni 2016

Direktionen:

Michael Willaume



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jeksø ApS Roskilde

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jeksø ApS Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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, at 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 vurderingen 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 med forbehold.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Der er for tidligere regnskabsperiode taget forbehold for opgørelsen og målingen af selskabets langfristede gældsforpligtelser. Eftersom gældsforpligtelserne indgår i fastsættelsen af det finansielle resultat, har det ikke været muligt for os at fastslå, om rettelser kunne have været nødvendige til egenkapitalen primo og herunder årets resultat ifølge resultatopgørelsen.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, bortset fra den mulige indvirkning på egenkapitalen primo, sammenligningstallene og årets resultat af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for konklusion med forbehold, 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden på note 2 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabets ledelse har aflagt årsregnskabet for sent, hvorved ledelsen risikerer at ifalde ansvar.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Roskilde, 22. juni 2016


Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



Dan Rasmus Petersen

Partner, Statsautoriseret revisor



Søren N. Larsen

Statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at drive konsulentvirksomhed og projektudvikling samt køb og salg af fast ejendom. Selskabet har investeret i 69 grunde, som er under byggemodning. Der er solgt 5 grunde i tidligere år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Årets resultat er påvirket af nedskrivning af varebeholdninger til forventet salgsværdi.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at hele selskabskapitalen er tabt. Kapitalen forventes reetableret ved akkordering af gæld, så der kun resterer pantsikrede gæld, samt fremtidige avancer på salg af varebeholdninger.

Det er ledelsens forventning, at servicering af den tilbageværende gæld kan ske i takt med realisering af varebeholdninger. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Selskabets hovedbankforbindelse har meddelt, at de stiller nødvendig likviditet til rådighed til dækning af kommende driftsomkostninger.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har efter regnskabsårets afslutning opnået akkordering af gæld, således at der kun resterer pantsikrede gæld.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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 tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendomsomkostninger, værdiregulering af varebeholdninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til forventede salgspriser fratrukket salgsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat

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

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	-43.553.574	-1.522
	Resultat før finansielle poster	-43.553.574	-1.522
	Finansielle omkostninger	-10.622.992	-749
	Resultat før skat	-54.176.566	-2.271
	Skat af årets resultat	9.070	0
	Årets resultat	-54.167.496	-2.271
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	-54.167.496	-2.271
	Resultatdisponering i alt	-54.167.496	-2.271

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Varer under fremstilling	24.500.000	70.407
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	4.621
	Varebeholdninger	24.500.000	75.028
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	9.070	0
	Andre tilgodehavender	3.536.221	23
	Tilgodehavender	3.545.291	23
	Omsætningsaktiver i alt	28.045.291	75.051
	Aktiver i alt	28.045.291	75.051

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-59.253.762	-5.086
1	Egenkapital i alt	-59.128.762	-4.961
	Kreditinstitutter	46.904.548	45.901
	Langfristede gældsforpligtelser	46.904.548	45.901
	Kreditinstitutter	15.594.800	11.029
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.248.589	8.938
	Anden gæld	14.426.116	14.144
	Kortfristede gældsforpligtelser	40.269.505	34.112
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	87.174.053	80.013
	Passiver i alt	28.045.291	75.051
2	Usikkerhed om going concern		
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1 Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	-5.086	-4.961
Årets resultat	0	-54.167	-54.167
Egenkapital ultimo	125	-59.254	-59.129

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

2 Usikkerhed om going concern

Selskabet har efterfølgende opnået akkordering af gæld, således at den samlede gæld er nedbragt til DKK 31,9. Det er ledelsens forventning, at servicering af den tilbageværende gæld kan ske i takt med realisering af varebeholdninger. Selskabets fortsatte drift er betinget heraf. Selskabets hovedbankforbindelse har meddelt, at de stiller nødvendig likviditet til rådighed til dækning af kommende driftsomkostninger.

Selskabets egenkapital er negativ, hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved gældsakkordering og fremtidig realisering af varebeholdninger.

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har i året solgt varebeholdninger ved overdragelse af gæld til køber. Da gældsoverdragelsen endnu ikke er godkendt af långivere, påhviler der eventuelt selskabet en forpligtelse på indfrielse af restgæld i størrelsesorden t.DKK 5.040.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Ejendomsselskabet Valby ApS for danske selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt nom. t.DKK 37.868, der giver pant i grunde med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 24.500.