

KJ Invest ApS
Haraldsvej 66, 8960 Randers SØ

CVR-nr. 25 32 29 83

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Knud Jakobsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for KJ Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Direktion

Knud Jakobsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i KJ Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for KJ Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 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, 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsregnskabets note 1, som omtaler betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, at selskabets årsrapport er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

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.

Randers SØ, den 20. maj 2016

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Jacob V. Kvist
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	KJ Invest ApS Haraldsvej 66 8960 Randers SØ
	CVR-nr.: 25 32 29 83
	Stiftet: 16. marts 2000
	Hjemsted: Randers
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Knud Jakobsen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dattervirksomheder	Østervold 43 Randers ApS, Randers Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS, Randers
Associeret virksomhed	Danish Property Development A/S, Randers

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at drive handel og investering. Det sker igennem at eje og administrere datterselskaber, der opkøber grunde/ejendomme, udvikler og bebygger disse med salg eller udlejning for øje.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -8.139 t.kr. mod 3.756 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede indirekte associerede selskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavender hos disse.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 755 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet har udstedt konvertible obligationer for i alt 7.410 t.kr på anfordring frem til 2020. Lånet afdrages eller forventes ikke frem til konvertering til kurs 100.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for KJ Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat.

Anvendt regnskabspraksis

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes uden værdi, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med modervirksomhedens andel af den negative indre værdi i det omfang, tilgodehavendet vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække disse virksomheders underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og associeret virksomhed.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter KJ Invest ApS som administrationselskab solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til forpligtelser vedrørende associeret selskab. De hensatte forpligtelser består af selskabets hæftelse for underbalancer. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Andre eksterne omkostninger	-37.401	-32.925
Bruttoresultat	-37.401	-32.925
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.186.745	2.824.847
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	-2.200.568	5.632.450
2 Andre finansielle omkostninger	-8.907.448	-5.272.767
Resultat før skat	-7.958.672	3.151.605
Skat af årets resultat	-180.594	604.728
Årets resultat	-8.139.266	3.756.333
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-43.788.217	-1.470.009
Overføres til overført resultat	35.648.951	5.226.342
Disponeret i alt	-8.139.266	3.756.333

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	48.941.842	45.755.097
4	Kapitalandel i associeret virksomhed	<u>0</u>	<u>0</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>48.941.842</u>	<u>45.755.097</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.941.842</u>	<u>45.755.097</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	139.199	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	45.772	5.306.559
	Udskudte skatteaktiver	0	319.793
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>0</u>	<u>819.624</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>184.971</u>	<u>6.445.976</u>
	Likvide beholdninger	<u>151.176</u>	<u>217.504</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>336.147</u>	<u>6.663.480</u>
	Aktiver i alt	<u>49.277.989</u>	<u>52.418.577</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Anpartskapital	125.000	125.000
6	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	43.788.217
7	Overført resultat	<u>-6.819.634</u>	<u>-42.468.585</u>
	Egenkapital i alt	<u>-6.694.634</u>	<u>1.444.632</u>
Hensatte forpligtelser			
	Andre hensatte forpligtelser	<u>3.835.710</u>	<u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.835.710</u>	<u>0</u>
Gældsforpligtelser			
8	Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	<u>7.410.000</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>7.410.000</u>	<u>0</u>
	Gæld til tilknyttede virksomheder	39.997.900	38.540.705
	Gæld til associerede virksomheder	95.773	0
	Anden gæld	<u>4.633.240</u>	<u>12.433.240</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>44.726.913</u>	<u>50.973.945</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>52.136.913</u>	<u>50.973.945</u>
	Passiver i alt	<u>49.277.989</u>	<u>52.418.577</u>
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
10 Eventualposter			

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Der er usikkerhed vedrørende likviditet til driften i selskabet for regnskabsåret 2016. Det skyldes, at koncernselskaberne har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for hinandens mellemværender med pengeinstitut. Hele koncernens likviditetsmæssige situation er anspændt. Der er derfor usikkerhed om, hvorvidt likviditeten i koncernselskaberne er tilstrækkelig til at sikre koncernens drift i 2016.

Betingelserne for den fortsatte drift er, at tomgangen i koncernselskaberne reduceres eller der frasælges aktiver i koncernselskaberne, og at der fortsat er velvilje fra koncernselskabernes finansielle partnere til at forlænge de løbende kreditter. Ledelsen vurderer, at dette er tilfældet, og på den baggrund er årsrapporten for 2015 aflagt med fortsat drift for øje.

Der er endvidere usikkerhed omkring indregningen af værdien af kapitalandele og tilgodehavender hos tilknyttede og indirekte associerede selskaber, da værdien heraf forudsætter fortsat drift i disse. Der er på grund af koncernens likviditetsmæssige situation usikkerhed om den fortsatte drift i de tilknyttede og associerede selskaber.

Der er indgået aftale om henstand med renter på tilgodehavender hos indirekte associerede selskaber, til det er muligt at betale disse. Der sker således ikke renteberegning på tilgodehavenderne hos disse.

På grund af ledelsens forventninger til den fremtidige drift i koncernen, er skatteværdien vedrørende selskabets skattemæssige underskud 755 t.kr. ikke aktiveret, idet underskuddet ikke forventes udnyttet indenfor en kort årrække.

Selskabet har udstedt konvertible obligationer for i alt 7.410 t.kr på anfordring frem til 2020. Lånet afdrages eller forrentes ikke frem til konvertering til kurs 100.

2. Andre finansielle omkostninger

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Renter, tilknyttede virksomheder	2.280.746	2.208.082
Andre renteomkostninger	<u>6.626.702</u>	<u>3.064.685</u>
	<u>8.907.448</u>	<u>5.272.767</u>

Noter

	31/12 2015	31/12 2014
3. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	1.966.880	2.091.880
Afgang i årets løb	0	-125.000
Kostpris 31. december 2015	1.966.880	1.966.880
Opskrivninger 1. januar 2015	43.788.217	51.912.235
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	3.186.745	2.824.847
Årets tilbageførsler på afgang	0	-10.948.865
Opskrivninger 31. december 2015	46.974.962	43.788.217
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	48.941.842	45.755.097
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Østervold 43 Randers ApS	Randers	100 %
Ejendomsselskabet Rådhusstræde 4 Randers ApS	Randers	100 %
4. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Anskaffelsessum 1. januar 2015	1	1
Kostpris 31. december 2015	1	1
Opskrivning 1. januar 2015	-58.892.473	-6.654.009
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-2.200.568	5.632.450
Kapitalbevægelser associeret selskab	-6.601.702	-57.870.914
Nedskrivninger 31. december 2015	-67.694.743	-58.892.473
Modregnet i tilgodehavender	63.859.032	58.892.472
Overført til hensatte forpligtelser	3.835.710	0
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	67.694.742	58.892.472
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	0	0
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Danish Property Development A/S	Randers	25 %

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>		
5. Anpartskapital				
Anpartskapital 1. januar 2015	125.000	125.000		
	125.000	125.000		
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode				
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	43.788.217	45.258.226		
Resultatandel	-43.788.217	-1.470.009		
	0	43.788.217		
7. Overført resultat				
Overført resultat 1. januar 2015	-42.468.585	-47.694.927		
Årets overførte overskud eller underskud	35.648.951	5.226.342		
	-6.819.634	-42.468.585		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag	Restgæld	Gæld i alt	Gæld i alt
	første år	efter 5 år	31/12 2015	31/12 2014
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	7.410.000	7.410.000	0
	0	7.410.000	7.410.000	0
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser				
Selskabet har pantsat unoterede aktier i det associerede selskab Danish Property Development A/S, til sikkerhed for egen og koncernselskabers bankgæld.				

Noter

10. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for koncernselskabers bankgæld.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer overfor pengeinstitutter.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.