
IPJ Invest A/S

Bredskiftevej 9, stuen, 8210 Aarhus V

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 25 97 05 43

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 22/2 2017

Carsten Lorentzen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	5
Balance 30. september	6
Noter til årsregnskabet	8
Regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for IPJ Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 22. februar 2017

Direktion

Ida Jacobsen

Bestyrelse

Carsten Lorentzen
formand

Ida Jacobsen

Sebastian Frost Jacobsen

Tina Birkjær Bitsch

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i IPJ Invest A/S

Vi har revideret årsregnskabet for IPJ Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. februar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	IPJ Invest A/S Bredskiftevej 9, stuen 8210 Aarhus V Telefon: 87 58 80 90 Telefax: 87 58 80 99 CVR-nr.: 25 97 05 43 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
Hovedaktivitet	Selskabet udlejer investeringsejendomme.
Bestyrelse	Carsten Lorentzen, formand Ida Jacobsen Sebastian Frost Jacobsen Tina Birkjær Bitsch
Direktion	Ida Jacobsen
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	LETT Advokatfirma Vester Allé 4 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Åboulevarden 69 8000 Aarhus C

Selskabsoplysninger

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jaco Holding I ApS, CVR-nr. 32 47 12 77.

Koncernrapporten for Jaco Holding I ApS, CVR-nr. 32 47 12 77 kan rekvireres på følgende adresse:

Jaco Supermarkeder A/S
Bredskiftevej 9, stuen
8210 Aarhus V

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Nettoomsætning		17.684.596	17.697.185
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	-1.501.653	-1.798.720
Andre eksterne omkostninger		<u>-2.329.961</u>	<u>-2.779.939</u>
Bruttoresultat		13.852.982	13.118.526
Finansielle indtægter	2	105.445	34.482
Finansielle omkostninger	3	<u>-4.666.215</u>	<u>-5.074.286</u>
Resultat før skat		9.292.212	8.078.722
Skat af årets resultat	4	<u>-1.978.142</u>	<u>-1.907.698</u>
Årets resultat		<u>7.314.070</u>	<u>6.171.024</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>7.314.070</u>	<u>6.171.024</u>
		<u>7.314.070</u>	<u>6.171.024</u>

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		224.500.000	225.800.000
Materielle anlægsaktiver	5	224.500.000	225.800.000
Andre tilgodehavender		2.500.000	2.500.000
Finansielle anlægsaktiver	6	2.500.000	2.500.000
Anlægsaktiver		227.000.000	228.300.000
Andre tilgodehavender		124.866	99.861
Selskabsskat		0	501.974
Periodeafgrænsningsposter		237.986	237.790
Tilgodehavender		362.852	839.625
Likvide beholdninger		8.763.620	7.492.045
Omsætningsaktiver		9.126.472	8.331.670
Aktiver		236.126.472	236.631.670

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		2.500.000	2.500.000
Overført resultat		116.661.474	109.347.404
Egenkapital	7	119.161.474	111.847.404
Hensættelse til udskudt skat	8	24.135.167	24.458.913
Hensatte forpligtelser		24.135.167	24.458.913
Gæld til realkreditinstitutter		68.319.392	72.997.280
Depositum		4.156.564	4.348.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	13.660.924
Langfristet gæld	9	72.475.956	91.006.560
Gæld til realkreditinstitutter	9	6.406.858	5.776.761
Leverandører af varer og tjenesteydelser		275.122	349.080
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	10.587.952	2.246.320
Selskabsskat		1.958.655	178.396
Anden gæld		1.125.288	768.236
Kortfristet gæld		20.353.875	9.318.793
Gældsforpligtelser		92.829.831	100.325.353
Passiver		236.126.472	236.631.670
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-1.300.000	-3.355.104
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-201.653	1.762.193
Salg af investeringsejendomme	0	-205.809
	<u>-1.501.653</u>	<u>-1.798.720</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	51.294	9.482
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	50.000	25.000
Andre finansielle indtægter	4.151	0
	<u>105.445</u>	<u>34.482</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	680.708	205.645
Andre finansielle omkostninger	3.985.507	4.868.641
	<u>4.666.215</u>	<u>5.074.286</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	2.368.248	1.262.422
Årets udskudte skat	-323.746	645.276
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-66.360	0
	<u>1.978.142</u>	<u>1.907.698</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober 2015	180.305.325
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. september 2016	<u>180.305.325</u>
Værdireguleringer 1. oktober 2015	45.494.675
Årets værdireguleringer	-1.300.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	0
Værdireguleringer 30. september 2016	<u>44.194.675</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>224.500.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af ejendommene. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastbaseret model. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter, herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægten fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendommen. Derudover tages der højde for de forventede renoverings- og forbedringsarbejder og eventuelle konsekvenser for fremtidige indtægter og omkostninger.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdivurderingen pr. 30. september 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,5 % - 9,0 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,0 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-1,0 % DKK	Basis DKK	1,0 % DKK
Afkastprocent	<u>6,0</u>	<u>7,0</u>	<u>8,0</u>
Dagsværdi	<u>258.100.000</u>	<u>224.500.000</u>	<u>199.700.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>33.600.000</u>	<u>0</u>	<u>-24.800.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodeha- vender <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober 2015	2.500.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>2.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>2.500.000</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital <u>DKK</u>	Overført resultat <u>DKK</u>	I alt <u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober 2015	2.500.000	109.347.404	111.847.404
Årets resultat	<u>0</u>	<u>7.314.070</u>	<u>7.314.070</u>
Egenkapital 30. september 2016	<u>2.500.000</u>	<u>116.661.474</u>	<u>119.161.474</u>

Selskabskapitalen består af 2.500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	24.390.649	24.676.649
Gæld til realkreditinstitutter	<u>-255.482</u>	<u>-217.736</u>
	<u>24.135.167</u>	<u>24.458.913</u>

Noter til årsregnskabet

9 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	41.836.026	48.727.586
Mellem 1 og 5 år	26.483.366	24.269.694
Langfristet del	68.319.392	72.997.280
Inden for 1 år	6.406.858	5.776.761
	74.726.250	78.774.041
Depositum		
Efter 5 år	4.156.564	4.348.356
Langfristet del	4.156.564	4.348.356
Inden for 1 år	0	0
	4.156.564	4.348.356
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Efter 5 år	0	3.471.445
Mellem 1 og 5 år	0	10.189.479
Langfristet del	0	13.660.924
Inden for 1 år	10.587.952	2.246.320
	10.587.952	15.907.244

I posten depositum indgår deposita modtaget fra tilknyttede virksomheder. Pr. 30. september 2016 udgør beløbet DKK 2.357.823 mens det pr. 30. september 2015 udgør DKK 2.340.161.

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter: Til sikkerhed for prioritetsgæld på DKK 74.726.250 er der givet pant i visse af selskabets investeringsejendomme.	83.982.000	91.423.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser: Med sikkerhed i visse investeringsejendomme er der udstedt ejerpantebreve. Ejerpantebrevene er i selskabets beholdning.	19.625.000	19.625.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger: Til sikkerhed for gæld til forskellige ejerforeninger er der udstedt pantebreve med sikkerhed i en af selskabets investeringsejendomme	20.000	20.000
Til sikkerhed for søsterselskabet Jaco Supermarkeder A/S' gæld til Dagrofa a/s har selskabet pantsat likvide midler.	5.000.000	5.000.000
Eventualforpligtelser		
Selskabet indgår i sambeskatningen med moderselskabet Jaco Holding I ApS og hæfter derfor solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for IPJ Invest A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger ved drift af investeringsejendomme samt omkostninger til administration.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

Regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter gældsbreve, tilgodehavender mv., der måles til amortiseret kostpris på balancedagen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer 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 fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 skatteværdien 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.

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.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til dagsværdi.

Ændring i dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.