

Jysk Ejendomsinvest ApS
Farvervej 16
8800 Viborg
CVR-nr. 26882036

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.06.2016

Dirigent

Navn: Edmund Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jysk Ejendomsinvest ApS

Farvervej 16

8800 Viborg

CVR-nr.: 26882036

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Telefon: 86 62 93 41

Telefax: 86 60 30 03

Direktion

Edmund Pedersen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vestervangsvej 6

8800 Viborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Jysk Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20.06.2016

Direktion

Edmund Pedersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jysk Ejendomsinvest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jysk Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, 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 for 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Viborg, den 20.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Kenneth Biirsdahl
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål er at være ejendomsselskab og at drive hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et underskud på 1.578 t.kr. mod et underskud på 569 t.kr. sidste år. Resultatet er på niveau med det forventede for året.

Årets resultat anses af ledelsen for værende utilfredsstillende. Der forventes et positivt resultat for det kommende år.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

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 forudsigelige 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter samt omkostninger forbundet med drift og vedligeholdelse af bygninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører huslejeindtægter, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 moderselskabet og alle moderselskabets øvrige danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg	5 år
Bygninger	75 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen 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 for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(9.940)	262.810
Personaleomkostninger	1	(323)	(300.077)
Af- og nedskrivninger		<u>(100.184)</u>	<u>(100.184)</u>
Driftsresultat		(110.447)	(137.451)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(1.086.440)	(74.650)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(14.450)	(76.549)
Andre finansielle indtægter	2	470.323	793.612
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(984.045)</u>	<u>(1.214.075)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.725.059)	(709.113)
Skat af ordinært resultat	4	<u>146.697</u>	<u>140.529</u>
Årets resultat		<u>(1.578.362)</u>	<u>(568.584)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(1.100.890)	(1.547.083)
Overført resultat		<u>(477.472)</u>	<u>978.499</u>
		<u>(1.578.362)</u>	<u>(568.584)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Grunde og bygninger		9.317.569	9.248.597
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		67.104	100.656
Materielle anlægsaktiver	5	<u>9.384.673</u>	<u>9.349.253</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.065.056	4.143.064
Kapitalandele i associerede virksomheder		808.508	820.892
Finansielle anlægsaktiver	6	<u>3.873.564</u>	<u>4.963.956</u>
Anlægsaktiver		<u>13.258.237</u>	<u>14.313.209</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		22.824.876	12.897.387
Andre tilgodehavender		6.822	502
Tilgodehavende selskabsskat		169.197	161.929
Tilgodehavender		<u>23.000.895</u>	<u>13.059.818</u>
Omsætningsaktiver		<u>23.000.895</u>	<u>13.059.818</u>
Aktiver		<u>36.259.132</u>	<u>27.373.027</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.175.635	2.266.027
Overført overskud eller underskud		2.535.882	3.013.354
Egenkapital		3.836.517	5.404.381
Udskudt skat		79.800	57.300
Hensatte forpligtelser		79.800	57.300
Gæld til realkreditinstitutter		4.819.734	5.033.304
Langfristede gældsforpligtelser	7	4.819.734	5.033.304
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	345.136	325.085
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		550.539	139.332
Leverandører af varer og tjenesteydelser		557	1.377
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.588.846	16.319.914
Anden gæld		38.003	92.334
Kortfristede gældsforpligtelser		27.523.081	16.878.042
Gældsforpligtelser		32.342.815	21.911.346
Passiver		36.259.132	27.373.027
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter in- dre værdis metode kr.	Overført over- skud eller un- derskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	2.266.027	3.013.354	5.404.381
Valutakursreguleringer	0	10.498	0	10.498
Årets resultat	0	(1.100.890)	(477.472)	(1.578.362)
Egenkapital ultimo	125.000	1.175.635	2.535.882	3.836.517

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Personalemkostninger		
Gager og lønninger	0	296.190
Pensioner	0	2.430
Andre omkostninger til social sikring	323	1.457
	323	300.077
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	437.576	715.630
Valutakursreguleringer	32.747	0
Øvrige finansielle indtægter	0	77.982
	470.323	793.612
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	800.310	1.000.815
Renteomkostninger i øvrigt	183.735	179.382
Valutakursreguleringer	0	33.878
	984.045	1.214.075
	2015	2014
	kr.	kr.
4. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(169.197)	(161.929)
Ændring af udskudt skat	22.500	21.400
	(146.697)	(140.529)

Noter

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.	
5. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	9.409.152	167.760	
Tilgange	135.604	0	
Kostpris ultimo	9.544.756	167.760	
Af- og nedskrivninger primo	(160.555)	(67.104)	
Årets afskrivninger	(66.632)	(33.552)	
Af- og nedskrivninger ultimo	(227.187)	(100.656)	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9.317.569	67.104	
	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	
6. Finansielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	2.638.686	59.243	
Kostpris ultimo	2.638.686	59.243	
Opskrivninger primo	1.504.378	761.649	
Valutakursreguleringer	8.432	2.066	
Andel af årets resultat	(1.086.440)	(10.975)	
Udbytte	0	(3.475)	
Opskrivninger ultimo	426.370	749.265	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.065.056	808.508	
	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
Jysk Immobillien GmbH	Tyskland	GmbH	100,0
Holberg Ejendomme ApS	Viborg	ApS	51,0

Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Rets- form</u>	<u>Ejer- andel %</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Strandvej Immobilien GmbH	Tyskland	GmbH	30,0

	<u>Forfald inden for 12 mne- der 2015 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 mne- der 2014 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld ef- ter 5 år kr.</u>
7. Langfristede gælds- forpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	345.136	325.085	4.819.734	3.332.993
	345.136	325.085	4.819.734	3.332.993

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en sambeskatning med Jysk System Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hf-ter derfor fra og med regnskabsåret 2013 subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, roy-alties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 1.100 t.kr. og nom. 1.350 t.kr. i ejendomme.

Ejerforeningen i Sommerstedgade 28 har ejerpantebrev på nom. 5.000 i ejendommen.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er udstedt pantebreve i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør i år 9.317.569 kr. mod 9.248.597 kr. sidste år.