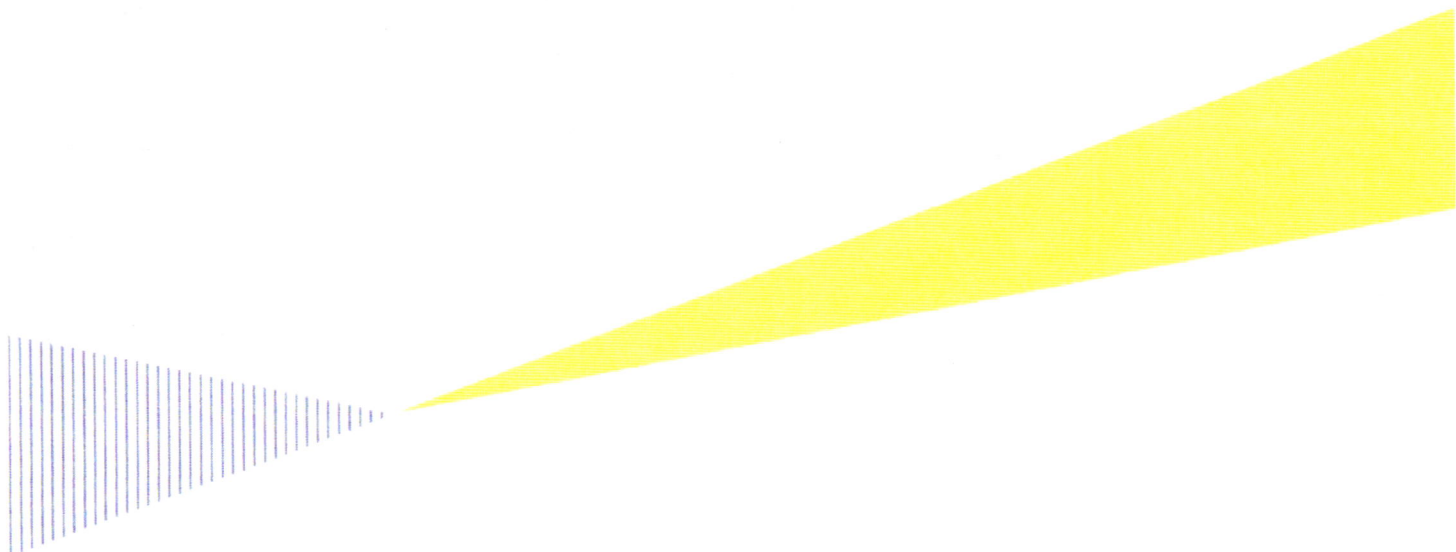


JG Invest ApS

Stejlbjergparken 20, 7120 Vejle Øst

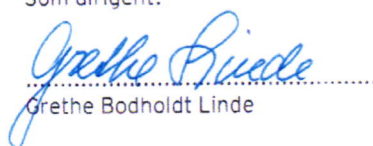
CVR-nr. 28 84 28 56



Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 13. september 2016

Som dirigent:


Grethe Bodholdt Linde



Building a better
working world

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 for JG Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. september 2016
Direktion:


Grethe Bodholdt Linde

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JG Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JG Invest ApS for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 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.

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. 1. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2. april 2015 - 1. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til omtale i note 2 om den usikkerhed, der hersker til opgørelsen af ejendommens dagsværdi.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har i årets løb foretaget for sen indberetning af a-indkomst, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

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.

Vejle, den 13. september 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars Koudal Jensen', is written over the printed name and title.

Lars Koudal Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JG Invest ApS
Adresse, postnr., by	Stejlbjergparken 20, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	28 84 28 56
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	2. april 2015 - 1. april 2016
Direktion	Grethe Bodholdt Linde
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Lysholt Allé 10, 7100 Vejle
Bankforbindelse	Spar Nord Bank

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed. Selskabet udlejer sin ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af, at selskabets ejendom kun delvist er udlejet pr. statusdagen, er der usikkerhed til dagsværdien af ejendommen. Denne usikkerhed er væsentlig. Ledelsen forventer igen i det kommende regnskabsår at kunne øge udlejningsgraden og har værdisat ejendommen på basis af fuld udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 627 t.kr. mod 96 t.kr. i 2014/15. Dette anses efter omstændighederne for acceptabelt. Resultatet er positivt påvirket af, at selskabet har øget dets udlejningsgrad og har reduceret omkostningerne i regnskabsåret. Udlejningsgraden er nu cirka 90 %. Resultatet før skat er endvidere positivt påvirket af, at selskabets investeringsejendom er opskrevet med 500 t.kr. Værdireguleringen er foretaget som følge af den forbedrede lejesituation og et generelt faldende afkastkrav i markedet.

Der forventes et positivt driftsresultat for 2016/17 og på et højere niveau end i det forgangne regnskabsår.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for regnskabsåret 2015/16.

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015/16	2014/15
	Bruttofortjeneste	850.231	642.752
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-165.000	-165.000
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	685.231	477.752
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	500.000	0
	Resultat af primær drift	1.185.231	477.752
3	Finansielle indtægter	37.576	99.847
	Finansielle omkostninger	-418.411	-462.265
	Resultat før skat	804.396	115.334
4	Skat af årets resultat	-176.967	-19.257
	Årets resultat	627.429	96.077
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	627.429	96.077
		627.429	96.077

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Balance

Note	kr.	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	28.000.000	27.500.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	343.750	508.750
		<u>28.343.750</u>	<u>28.008.750</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>28.343.750</u>	<u>28.008.750</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.147	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.072.695	1.869.396
	Periodeafgrænsningsposter	36.967	32.370
		<u>2.134.809</u>	<u>1.901.766</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.134.809</u>	<u>1.901.766</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>30.478.559</u></u>	<u><u>29.910.516</u></u>

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Balance

Note	kr.	2015/16	2014/15
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	16.707.546	16.080.117
	Egenkapital i alt	<u>16.832.546</u>	<u>16.205.117</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.858.476	1.517.869
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>1.858.476</u>	<u>1.517.869</u>
	Gældsforpligtelser		
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	11.038.915	12.079.794
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	495.743	0
	Anden gæld	252.879	107.736
		<u>11.787.537</u>	<u>12.187.530</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.787.537</u>	<u>12.187.530</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>30.478.559</u></u>	<u><u>29.910.516</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016**Egenkapitalopgørelse**

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 2. april 2014	125.000	15.984.040	16.109.040
Årets resultat	0	96.077	96.077
Egenkapital 2. april 2015	125.000	16.080.117	16.205.117
Årets resultat	0	627.429	627.429
Egenkapital 1. april 2016	125.000	16.707.546	16.832.546

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JG Invest ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter mv., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
---	------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommens forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkast-baseret model (normalindtjeningsmodel).

Dagsværdien for investeringsejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Som følge af løbende vedligeholdelse antages ejendommene endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Udbytte, som foreslås deklareret for regnskabsåret, præsenteres som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle - bortset fra virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 2. april 2015 - 1. april 2016

Noter

2 Usikkerhed om indregning og måling

Som følge af, at selskabets ejendom kun delvist er udlejet pr. statusdagen, er der usikkerhed til dagsværdien af ejendommen. Denne usikkerhed er væsentlig. Ledelsen forventer igen i det kommende regnskabsår at kunne øge udlejningsgraden og har værdiansat ejendommen på basis af fuld udlejning.

kr.	2015/16	2014/15
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	112.729	99.847
Andre finansielle indtægter	-75.153	0
	<u>37.576</u>	<u>99.847</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-163.640	-95.809
Årets regulering af udskudt skat	340.607	115.066
	<u>176.967</u>	<u>19.257</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 2. april 2015	31.224.500	825.000	32.049.500
Kostpris 1. april 2016	31.224.500	825.000	32.049.500
Af- og nedskrivninger 2. april 2015	3.724.500	316.250	4.040.750
Årets afskrivninger	0	165.000	165.000
Tilbageførsel af tidligere års nedskrivninger	-500.000	0	-500.000
Af- og nedskrivninger 1. april 2016	3.224.500	481.250	3.705.750
Regnskabsmæssig værdi 1. april 2016	<u>28.000.000</u>	<u>343.750</u>	<u>28.343.750</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gældsforpligtelser til kreditinstitutter er der udstedt pantebreve/ejerpantebreve på i alt 15.000 t.kr. med pant i ejendommen med en bogført værdi på 28.000 t.kr.

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i JG Holding, Vejle ApS-koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af moderselskabets årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet er fællesregistreret med moderselskabet for moms og hæfter solidarisk for betaling.