

# Jambo Invest ApS

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved  
CVR-nr. 29 76 99 66

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.12.16

Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 19

---

---

**Selskabet**

---

Jambo Invest ApS  
c/o Dreist Ejendomme  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 29 76 99 66

---

**Bestyrelse**

---

Svend Aage Dreist Hansen, formand  
Jan Poulsen  
Stig Poulsen

---

**Direktion**

---

Stig Poulsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Sjælland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Jambo Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. december 2016

**Direktionen**

Stig Poulsen

**Bestyrelsen**

Svend Aage Dreist Hansen  
Formand

Jan Poulsen

Stig Poulsen

**Til kapitalejeren i Jambo Invest ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Jambo Invest ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 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.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte sin drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegør for usikkerheden omkring indregning og måling af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene..

### **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.

Næstved, den 9. december 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets formål er finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. 4 af selskabets 6 ejendomme er solgte, og er derfor indregnet til forventede salgsværdier. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK -9.292.638 mod DKK -22.669.256 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK -45.490.316.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

### Selskabets forventede udvikling

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgås, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>8.268</b>	<b>4.982.008</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-7.258.000	-24.537.320
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-173.537	-68.864
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-7.423.269</b>	<b>-19.624.176</b>
2 Andre finansielle indtægter	622.118	-57.497
3 Andre finansielle omkostninger	-2.491.487	-2.987.583
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-1.869.369</b>	<b>-3.045.080</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>-9.292.638</b>	<b>-22.669.256</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.292.638</b>	<b>-22.669.256</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-9.292.638	-22.669.256
<b>I alt</b>	<b>-9.292.638</b>	<b>-22.669.256</b>



<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	21.525.000	87.033.000
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.525.000</b>	<b>87.033.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>21.525.000</b>	<b>87.033.000</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	41.236	72.876
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	7.160	0
	Andre tilgodehavender	3.331.950	142.821
	Periodeafgrænsningsposter	53.962	179.108
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.434.308</b>	<b>394.805</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>51.170.611</b>	<b>473.722</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>54.604.919</b>	<b>868.527</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>76.129.919</b>	<b>87.901.527</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-45.615.316	-36.322.678
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-45.490.316</b>	<b>-36.197.678</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	55.424.808	60.732.422
	Kreditinstitutter i øvrigt	58.846.278	59.880.221
	Deposita	581.866	1.752.752
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>114.852.952</b>	<b>122.365.395</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3.783.493	346.475
	Gæld til kreditinstitutter	80.676	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	101.928	323.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.536.241	467.509
	Gæld til tilknyttede virksomheder	138.406	127.981
	Anden gæld	1.106.438	468.845
	Periodeafgrænsningsposter	20.101	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>6.767.283</b>	<b>1.733.810</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>121.620.235</b>	<b>124.099.205</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>76.129.919</b>	<b>87.901.527</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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.

## RESULTATOPGØRELSE

### Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Afskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### **Aktuelle og udskudte skatter**

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdireguleringen af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. 1 af selskabets 7 ejendomme er solgte, og er derfor indregnet til forventede salgsværdier. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene. .

---

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK

---

**2. Andre finansielle indtægter**

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	129	0
Øvrige finansielle indtægter	470.594	2.053
Valutakursgevinst	151.395	-59.550
I alt	622.118	-57.497

---

**3. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	11.076	4.690
Øvrige finansielle omkostninger	2.480.411	2.982.893
I alt	2.491.487	2.987.583

---



**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	117.801.826
Afgang i året	-82.847.154
Kostpris pr. 30.06.16	34.954.672
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.15	-30.768.826
Dagsværdireguleringer i året	-7.258.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	-38.026.826
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger vedr. årets afgang	-24.597.154
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	-24.597.154
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	21.525.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	125.000	-13.653.422
Forslag til resultatdisponering	0	-22.669.256
Saldo pr. 30.06.15	125.000	-36.322.678

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	125.000	-36.322.678
Forslag til resultatdisponering	0	-9.292.638
Saldo pr. 30.06.16	125.000	-45.615.316

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	3.783.493	0	59.208.301	61.078.897
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	58.846.278	59.880.221
Deposita	0	0	581.866	1.752.752
I alt	3.783.493	0	118.636.445	122.711.870

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 59.208 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 21.525.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbrev på i alt t.DKK 99.981, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 21.525.

Af selskabets likvider midler er der stillet sikringskonto på t.DKK 12 til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution overfor koncern forbundne selskaber for alt mellemværende til pengeinstitutter.

Selskabets indeståender på deponeringskonti t.DKK 51.158 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.