

**JG Ejendoms Invest ApS**  
**Årsrapport for**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**  
**CVR-nr. 30204301**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 9. maj 2016

Hanne Borup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JG Ejendomsinvest ApS Sønderskovvej 49 9370 Hals
<b>CVR-nr.</b>	30204301
<b>Stiftelsesdato</b>	19. januar 2007
<b>Hjemsted</b>	Aalborg
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2015 - 31. december 2015
<b>Direktion</b>	Hanne Borup
<b>Revisor</b>	RevisorHuset Hals Registreret Revisionsanpartsselskab Tværgade 3 9370 Hals

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 for JG Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

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

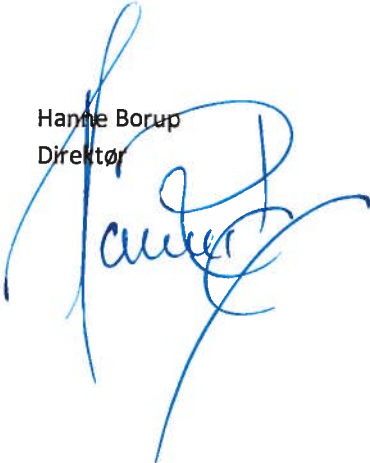
Det er på generalforsamlingen vedtaget, at selskabets årsregnskaber ikke skal revideres. Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hals, den 9. maj 2016

**Direktion**

Hanne Borup  
Direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JG Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JG Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hals, den 9. maj 2016

**RevisorHuset Hals**

Registreret Revisionsanpartsselskab, CVR-nr. 31885191



Bjarke Kjær  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af handel, investering i fast ejendom, herunder renovering og opførelse af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -632.004, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 13.456.164, og en egenkapital på kr. 1.155.467.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Supplerende beretninger

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i 2015.

Lånet er forrentet i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser

Tilgodehavendet er opstået inden 14. august 2012, hvorfor der ikke skal ske beskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for JG Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Herudover har virksomheden valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 tilbageførslers 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Omsætningen er i årsregnskabet til Erhvervs- og Selskabsstyrelsen sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens §32.

### Indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb der vedrører regnskabsåret.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og gager, pensioner samt omkostninger til social sikring.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på vurdering af brugstider og restværdier.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte 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).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### Driftsmidler

Driftsmidler, der består af maskiner, inventar og biler, er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:  
Driftsmidler - 5 år

Aktiver, med en kostpris under den skattemæssige beløbsgrænse for småanskaffelser, indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris og fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen. Investerings ejendomme 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. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedernes egenkapital med tillæg af eventuel koncerngoodwill, fradrag for koncerninterne avancer og negativ goodwill. Virksomheder med negativ egenkapital måles til 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel modregnes i eventuelle tilgodehavender. Beløb herudover indregnes under posten hensatte forpligtelser, såfremt der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

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

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>949.992</b>	<b>991.602</b>
Personaleomkostninger	1	-1.158.988	-297.035
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.804	-18.196
<b>Driftsresultat</b>		<b>-217.800</b>	<b>676.371</b>
Finansielle indtægter		27.121	33.750
Finansielle omkostninger		-690.068	-657.347
<b>Resultat før skat</b>		<b>-880.747</b>	<b>52.774</b>
Skat af årets resultat		248.743	-12.930
<b>Årets resultat</b>		<b>-632.004</b>	<b>39.844</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-632.004	39.844
		<b>-632.004</b>	<b>39.844</b>

**Balance 31. december 2015**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	41.704
Investeringsjendomme	2	10.515.000	12.037.351
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.515.000</b>	<b>12.079.055</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder	3	341.216	385.858
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>341.216</b>	<b>385.858</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>10.856.216</b>	<b>12.464.913</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.056.550	981.550
Tilgodehavende selskabsskat		203.540	0
Andre tilgodehavender		587.650	43.034
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	367.500
Periodeafgrænsningsposter		29.610	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.877.350</b>	<b>1.392.084</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.437	2.437
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>2.437</b>	<b>2.437</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>720.161</b>	<b>9.941</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.599.948</b>	<b>1.404.462</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.456.164</b>	<b>13.869.375</b>

## Balance 31. december 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.030.467	1.662.471
<b>Egenkapital</b>	5	<b>1.155.467</b>	<b>1.787.471</b>
Hensættelser til udskudt skat		388.467	433.670
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>388.467</b>	<b>433.670</b>
Gæld til banker		8.628.567	8.562.648
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>8.628.567</b>	<b>8.562.648</b>
Gæld til pengeinstitutter		3.089.855	2.964.816
Anden gæld		184.351	120.769
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.457	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.283.663</b>	<b>3.085.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.912.230</b>	<b>11.648.233</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.456.164</b>	<b>13.869.374</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Noter

	2015	2014
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.146.649	282.472
Omkostninger til social sikring	12.339	12.384
Andre personaleomkostninger	0	2.179
	<u>1.158.988</u>	<u>297.035</u>

## 2. Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelse af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model samt ud fra en vurdering i forhold til de formodede salgspriser som de enkelte ejendomme og lejligheder forventes at være ud fra en konkret vurdering.

## 3. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

### Associerede virksomheder

Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Koldkær Varmeselskab ApS - CVR-nr. 34 70 33 53	Aalborg	65,00	524.949	-68.679
			<u>524.949</u>	<u>-68.679</u>

Værdien er opgjort på grundlag af årsrapport 2014 for Koldkær Varmeselskab ApS, da årsrapport 2015 endnu ikke er udarbejdet.

## 4. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven har ydet lån til anpartshaver, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Lånet er indfriet i 2015.

Lånet er forrentet i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser

Tilgodehavendet er opstået inden 14. august 2012, hvorfor der ikke skal ske beskatning.

## 5. Egenkapitalopgørelse

	Primo	Udbetalt udbytte	Resultatdisponering	Ultimo
Selskabskapital	125.000	0	0	125.000
Overført resultat	1.662.471	0	-632.004	1.030.467
Udbytte for regnskabsåret	0	0	0	0
	<u>1.787.471</u>	<u>0</u>	<u>-632.004</u>	<u>1.155.467</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

**Noter**

2015

2014

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til banker	8.628.567	0	8.600.000
	<u>8.628.567</u>	<u>0</u>	<u>8.600.000</u>

**7. Eventualforpligtelser**

Selskabet stiller selvskyldnerkaution for det samlede engagement i følgende selskaber:

- HB Invest af 29/8 2006 ApS
- HB Holding Hals ApS
- MHJ Aalborg Byg ApS
- MHJ Aalborg Holding ApS
- Hals Hotelfløj ApS

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for HB Holding Hals ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt 31.500 t.kr., der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er ejerpantebreve på i alt 31.500 t.kr. deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.