

JEKA Invest, Viborg A/S

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 30 59 33 16



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

13-11-2016

Som dirigent:

EY

Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JEKA Invest, Viborg A/S.

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 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 2. marts 2016

Direktion:



Kai Tholstrup Jensen

Bestyrelse:



Erik Løvbjerg
formand



Kai Tholstrup Jensen



Emmy Marie Schultz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JEKA Invest, Viborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JEKA Invest, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 en 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 en 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 2 i regnskabet, hvoraf fremgår, at det for indeværende er usikkert, om selskabets ejere vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed i de kommende år. Det er ledelsens vurdering, at selskabets ejere fortsat vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.





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.

Horsens, den 2. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Jens Møller
statsaut. revisor


Morten Klarskov Larsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JEKA Invest, Viborg A/S
Adresse, postnr., by	Strandkærvej 5, 8700 Horsens
CVR-nr.	30 59 33 16
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Bestyrelse	Erik Løvbjerg, formand Kai Tholstrup Jensen Emmy Marie Schultz
Direktion	Kai Tholstrup Jensen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme samt projektudvikling.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har realiseret et underskud på 96 tkr. mod 210 tkr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på 623 tkr. Ledelsen anser årets resultat som forventet. Ledelsen forventer et resultat for 2016 på tilsvarende niveau.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets ejere fortsat vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed i form af lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Der er ikke givet tilsagn fra selskabets ejere om, at de vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed, hvorfor der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Ledelsens forventninger underbygges af, at selskabets ejere, i det omfang det har været nødvendigt, har stillet midler til rådighed for selskabet. Dette er sket løbende gennem 2015 og senest pr. 22. december 2015.

Selskabets ledelse afsøger løbende mulighederne for at selskabets ejendomme kan indgå i udviklingsprojekter, hvor det er ledelsens forventning, at der vil realiseres gevinster ved salg. Det er således ledelsens forventning, at salgsværdien af ejendommene rækker til indfrielse af selskabets kreditorer. Det er ledelsens forventning, at aktiekapitalen kan reetableres via fremtidig indtjening kombineret med ledelsens forventning om at realisere ejendommen.

Kapitaltab

Selskabet har tabt over 50 % af selskabskapitalen.

På selskabets generalforsamling 4. juni 2015 redegjorde ledelsen for at aktiekapitalen forventes reetableret via egen fremtidig indtjening.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	254.363	253.716
	Andre eksterne omkostninger	<u>-113.595</u>	<u>-124.682</u>
	Bruttoresultat	140.768	129.034
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>-40.438</u>	<u>-40.438</u>
	Resultat af primær drift	100.330	88.596
	Finansielle omkostninger	<u>-196.221</u>	<u>-184.589</u>
	Resultat før skat	-95.891	-95.993
	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-113.511</u>
	Årets resultat	<u><u>-95.891</u></u>	<u><u>-209.504</u></u>
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	<u>-95.891</u>	<u>-209.504</u>
		<u><u>-95.891</u></u>	<u><u>-209.504</u></u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	<u>4.808.818</u>	<u>4.849.256</u>
		<u>4.808.818</u>	<u>4.849.256</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.808.818</u>	<u>4.849.256</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>1.636</u>
		<u>0</u>	<u>1.636</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>1.636</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>4.808.818</u></u>	<u><u>4.850.892</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
4	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	<u>-877.323</u>	<u>-781.432</u>
	Egenkapital i alt	<u>622.677</u>	<u>718.568</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.320.262</u>	<u>1.385.920</u>
		<u>1.320.262</u>	<u>1.385.920</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	65.655	63.143
	Gæld til banker	2.461.566	2.488.449
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.447	2.487
	Anden gæld	330.561	188.025
	Periodeafgrænsningsposter	<u>4.650</u>	<u>4.300</u>
		<u>2.865.879</u>	<u>2.746.404</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.186.141</u>	<u>4.132.324</u>
	PASSIVER I ALT	<u>4.808.818</u>	<u>4.850.892</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift
- 6 Sikkerhedsstillelser
- 7 Nærtstående parter



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2014	1.500.000	-571.928	928.072
Årets resultat	0	-209.504	-209.504
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	-781.432	718.568
Årets resultat	0	-95.891	-95.891
Egenkapital 31. december 2015	<u>1.500.000</u>	<u>-877.323</u>	<u>622.677</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEKA Invest, Viborg A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Nettoomsætning bestående af huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og 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:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Grunde afskrives ikke.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rentekomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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 diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Gæld til kreditinstitutter

Gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger og måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

2 Væsentlige usikkerheder vedrørende fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets ejere fortsat vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed i form af lån til finansiering af driften og de nødvendige investeringer i de kommende år. Der er ikke givet tilsagn fra selskabets ejere om, at de vil stille den fornødne finansiering og likviditet til rådighed, hvorfor der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Ledelsen vurderer, at den fornødne finansiering og likviditet vil blive stillet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Ledelsens forventninger underbygges af, at selskabets ejere historisk, i det omfang det har været nødvendigt, har stillet midler til rådighed for selskabet.

Selskabets ledelse afsøger løbende mulighederne for at selskabets ejendomme kan indgå i udviklingsprojekter, hvor det er ledelsens forventning, at der vil realiseres gevinster ved salg. Det er således ledelsens forventning, at salgsværdien af ejendommene rækker til indfrielse af selskabets kreditorer.

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	5.143.927
Kostpris 31. december 2015	5.143.927
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	294.671
Årets afskrivninger	40.438
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	335.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>4.808.818</u>

kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
4 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 1.500.000 kr. de seneste 5 år.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.385.917	65.655	1.320.262	1.037.587
	<u>1.385.917</u>	<u>65.655</u>	<u>1.320.262</u>	<u>1.037.587</u>

6 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.386 tkr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.809 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.462 tkr., er afgivet pant i ejerpantebrev på nom 2.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 4.809 tkr.

7 Nærtstående parter

JEKA Invest, Viborg A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
Løvbjerg Detail ApS	Horsens
P.S.V. Ejendomme ApS	Viborg