

# Jeka Invest, Viborg A/S

Strandkærvej 5, 8700 Horsens  
CVR-nr. 30 59 33 16

## Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.04.19

Erik Løvbjerg  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 16

---

---

**Selskabet**

---

Jeka Invest, Viborg A/S  
Strandkærvej 5  
8700 Horsens  
Hjemsted: Horsens  
CVR-nr.: 30 59 33 16  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Kai Tholstrup Jensen

---

---

**Bestyrelse**

---

Erik Løvbjerg, formand  
Kai Tholstrup Jensen  
Emmy Marie Schultz

---

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 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. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 24. januar 2019

**Direktionen**

Kai Tholstrup Jensen

**Bestyrelsen**

Erik Løvbjerg  
Formand

Kai Tholstrup Jensen

Emmy Marie Schultz

## Til kapitalejeren i Jeka Invest, Viborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jeka Invest, Viborg A/S for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed omkring selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvoraf fremgår at det er usikkert, om selskabets ejere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i det kommende år. Det er ledelsens vurdering, at selskabets ejere fortsat vil stille den fornødne likviditet til rådighed, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er aflagt under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

### 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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet rea-

listisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 24. januar 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne26713

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme samt projektudvikling heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK -111.763 mod DKK -1.124.609 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -733.974.

Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende, men som forventet.

Selskabets ledelse er påbegyndt undersøgelser omkring salg af selskabets ejendomme, hvilket forventes at kunne ske til en værdi, som vil kunne inddække selskabets kreditorer. Det er endvidere ledelsens forventning, at selskabets aktiekapital vil kunne reetableres via salget af ejendommene og den løbende drift.

#### *Væsentlig usikkerhed om fortsat drift*

Selskabets fortsatte drift er fortsat afhængig af, at selskabets ejere vedbliver med at stille den fornødne likviditet til rådighed. Ejerne har oplyst, at de forventer at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet, men de ønsker ikke at give tilsagn herom, hvorfor der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Ledelsen vurderer at ejerne fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed, som de har gjort tidligere, og seneste ultimo 2018 og primo 2019, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

### Forventet udvikling

Såfremt ejendommene ikke bliver solgt i 2019 forventes der et resultat for det kommende år på niveau med indeværende års resultat.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Nettoomsætning</b>	<b>256.448</b>	<b>232.307</b>
Ejendomsomkostninger	-70.797	-72.388
Andre eksterne omkostninger	-54.475	-44.420
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>131.176</b>	<b>115.499</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-42.105	-1.042.105
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>89.071</b>	<b>-926.606</b>
Finansielle omkostninger	-200.834	-198.003
<b>Resultat før skat</b>	<b>-111.763</b>	<b>-1.124.609</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-111.763</b>	<b>-1.124.609</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-111.763	-1.124.609
<b>I alt</b>	<b>-111.763</b>	<b>-1.124.609</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.708.748	3.750.853
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.708.748</b>	<b>3.750.853</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.708.748</b>	<b>3.750.853</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.708.748</b>	<b>3.750.853</b>
<b>PASSIVER</b>			
	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	-2.233.974	-2.122.211
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-733.974</b>	<b>-622.211</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	1.107.551	1.180.528
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.107.551</b>	<b>1.180.528</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	72.976	71.269
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.772.057	1.969.678
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.254	20.763
	Anden gæld	1.464.884	1.130.826
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.335.171</b>	<b>3.192.536</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.442.722</b>	<b>4.373.064</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.708.748</b>	<b>3.750.853</b>
3	Eventualaktiver		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## **Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	1.500.000	-997.602
Forslag til resultatdisponering	0	-1.124.609
Saldo pr. 31.12.17	1.500.000	-2.122.211
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18		
Saldo pr. 01.01.18	1.500.000	-2.122.211
Forslag til resultatdisponering	0	-111.763
Saldo pr. 31.12.18	1.500.000	-2.233.974

## 1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets fortsatte drift er fortsat afhænging af, at selskabets ejere vedbliver med at stille den fornødne likviditet til rådighed. Ejerne har oplyst, at de forventer at stille den nødvendige likviditet til rådighed for selskabet, men de ønsker ikke at give tilsagn herom, hvorfor der er betydelig usikkerhed om selskabets fortsatte drift.

Ledelsen vurderer at ejerne fortsat stiller den nødvendige likviditet til rådighed, som de har gjort tidligere, og seneste ultimo 2018 og primo 2019, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning om selskabets fortsatte drift.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.18	Gæld i alt 31.12.17
Gæld til realkreditinstitutter	72.976	802.245	1.180.527	1.251.797
I alt	72.976	802.245	1.180.527	1.251.797

## 3. Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.DKK 489, som ikke er indregnet i balancen, grundet usikkerhed om udnyttelsen heraf.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 1.181 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.709.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.500, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 3.709.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

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

### Nettoomsætning

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	100	0

Grunde afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

**BALANCE****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. 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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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