

# JEKA Invest, Viborg A/S

Strandkærvej 5, 8700 Horsens

CVR-nr. 30 59 33 16



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den *20/4 2017*

Som dirigent:



Building a better  
working world



## Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	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 JEKA Invest, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

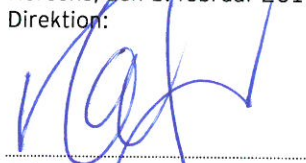
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

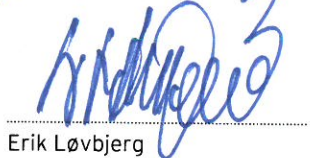
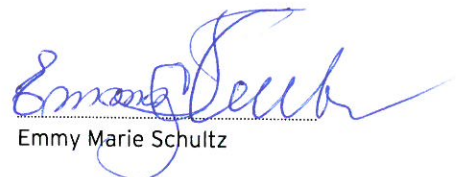
Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 1. februar 2017  
Direktion:

  
.....  
Kai Tholstrup Jensen

Bestyrelse:

  
.....  
Erik Løvbjerg  
formand  
.....  
Kai Tholstrup Jensen  
.....  
Emmy Marie Schultz

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i JEKA Invest, Viborg A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JEKA Invest, Viborg A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 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.

### 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 realistisk 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 revisionshandlingerne 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.
- ▶ 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 bl.a. 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.

Horsens, den 1. februar 2017  
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 120 tkr. mod 96 tkr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på 504 tkr. Ledelsen anser årets resultat som forventet. Ledelsen forventer et resultat for 2017 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 2016 og senest pr. 28. december 2016.

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, herunder gennemførelse af udviklingsprojekt.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	240.620	254.363
	Andre eksterne omkostninger	-127.147	-113.595
	<b>Bruttoresultat</b>	113.473	140.768
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-40.855	-40.438
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	72.618	100.330
	Finansielle indtægter	277	0
	Finansielle omkostninger	-193.172	-196.221
	<b>Resultat før skat</b>	-120.277	-95.891
	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	-120.277	-95.891
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-120.277	-95.891
		-120.277	-95.891





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.792.958	4.808.818
		<u>4.792.958</u>	<u>4.808.818</u>
	 Anlægsaktiver i alt	 4.792.958	 4.808.818
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>4.792.958</u></b>	<b><u>4.808.818</u></b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
4	Selskabskapital	1.500.000	1.500.000
	Overført resultat	-997.600	-877.323
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>502.400</u>	<u>622.677</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.251.798	1.320.262
		<u>1.251.798</u>	<u>1.320.262</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	68.465	65.655
	Gæld til banker	2.210.471	2.461.566
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.292	3.447
	Anden gæld	747.532	330.561
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.650
		<u>3.038.760</u>	<u>2.865.879</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.290.558</u>	<u>4.186.141</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>4.792.958</u></u>	<u><u>4.808.818</u></u>

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



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	1.500.000	-781.432	718.568
Årets resultat	0	-95.891	-95.891
Egenkapital 1. januar 2016	1.500.000	-877.323	622.677
Årets resultat	0	-120.277	-120.277
Egenkapital 31. december 2016	<u>1.500.000</u>	<u>-997.600</u>	<u>502.400</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEKA Invest, Viborg A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

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.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Bygninger 100 år

Grunde afskrives ikke.

#### 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.

#### 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

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### 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 aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

##### 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 2016	5.143.927
Tilgang i årets løb	24.995
Kostpris 31. december 2016	<u>5.168.922</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	335.109
Årets afskrivninger	40.855
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>375.964</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>4.792.958</u></b>

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>4 Selskabskapital</b>		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 1.500 stk. a nom. 1.000,00 kr.	1.500.000	1.500.000
	<u>1.500.000</u>	<u>1.500.000</u>

Virksomhedens 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 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.320.263	68.465	1.251.798	957.936
	1.320.263	68.465	1.251.798	957.936

#### 6 Eventualaktiver

##### Udskudt skatteaktiv

Selskabet medtager ikke værdien af det udskudte skatteaktiv på grund af usikkerheden om den fremtidige udnyttelse heraf.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.320 tkr., er afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.793 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, 2.210 tkr., er afgivet pant i ejerpantebrev på nom 2.500 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør 4.793 tkr.

#### 8 Nærtstående parter

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

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens 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