

JKJ Ejendomsinvest ApS

6. Julivej 122, 7000 Fredericia
CVR-nr. 31 28 25 43

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 03.06.16

Jimmi Fevre Bruun
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 - 18

Selskabet

JKJ Ejendomsinvest ApS
6. Julivej 122
7000 Fredericia
Hjemsted: Fredericia
CVR-nr.: 31 28 25 43

Bestyrelse

Jimmi Fevre Bruun
Keld Brændgaard Jensen

Direktion

Jimmi Fevre Bruun

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Jyske Bank A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for JKJ Ejendomsinvest 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.

Fredericia, den 27. maj 2016

Direktionen

Jimmi Fèvre Bruun

Bestyrelsen

Jimmi Fèvre Bruun
Formand

Keld Brændgaard Jensen

Til kapitalejerne i JKJ Ejendomsinvest ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for JKJ Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, 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 afkræftende konklusion.

Forbehold*Grundlag for afkræftende konklusion*

Selskabet har været i rekonstruktion indtil den 22. maj 2012, hvor der blev vedtaget og stadfæstet en moratorieordning, som på sigt skal give fuld dækning til kreditorerne. Der er i den forbindelse indgået aftaler om den rentebærende gæld. Selskabet arbejder på at opfylde moratorieordningen, der blev stadfæstet i 2012, men selskabet fortsætter afviklingen af sine aktiver.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, gør vi opmærksom på oplysningerne i note 1, hvori ledelsen redegør for væsentlig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerhederne og valget af regnskabsprincip.

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. Som det fremgår af den afkræftende konklusion, er det dog vores opfattelse, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 27. maj 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i, at eje, udleje og drive erhvervmæssig aktivitet med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 120.406 mod DKK -4.847.541 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK -57.017.665.

Ledelsen finder årets resultat i overensstemmelse med forventningerne.

Selskabet var i rekonstruktion indtil den 22. maj 2012. Der er i forbindelse med rekonstruktionen indgået aftale om betaling af selskabets gæld til dennes kreditorer ved en 20-årig moratorieordning, samt en rentehenstandsaftale. Det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at moratieordningen overholdes, samt at der kan opnåes positiv drift i selskabet fremadrettet.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Selskabets forventede udvikling

Ledelsen forventer, at selskabet i 2016 vil kunne servicere såvel ejendommenes drift som den renteværende gæld i overensstemmelse med det stadfæstede rekonstruktionsforslag.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.971.294	2.372.374
Resultat før af- og nedskrivninger	1.971.294	2.372.374
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-150.000	-5.050.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	299.863	-134.481
Resultat af primær drift	2.121.157	-2.812.107
Andre finansielle indtægter	551	0
Nedskrivning af finansielle aktiver	-67.819	0
Andre finansielle omkostninger	-1.933.483	-2.035.434
Finansielle poster i alt	-2.000.751	-2.035.434
Resultat før skat	120.406	-4.847.541
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	120.406	-4.847.541
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	120.406	-4.847.541
I alt	120.406	-4.847.541

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.318.346	30.250.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	30.318.346	30.250.000
	Anlægsaktiver i alt	30.318.346	30.250.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	3.937
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.500	71.319
	Tilgodehavender i alt	3.500	75.256
	Likvide beholdninger	785.433	883.208
	Omsætningsaktiver i alt	788.933	958.464
	Aktiver i alt	31.107.279	31.208.464

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-57.518.665	-58.846.836
3	Egenkapital i alt	-57.017.665	-58.345.836
	Gæld til realkreditinstitutter	24.701.599	25.497.168
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.424.734	2.632.500
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	26.126.333	28.129.668
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	496.000	485.000
	Gæld til kreditinstitutter	36.323.438	36.608.668
	Deposita	508.594	505.158
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	431.279	384.699
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.067.390	20.067.390
	Anden gæld	4.171.910	3.373.717
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.998.611	61.424.632
	Gældsforpligtelser i alt	88.124.944	89.554.300
	Passiver i alt	31.107.279	31.208.464

5 Eventualaktiver

6 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.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender under aktiver henholdsvis i anden gæld under forpligtelser.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes på egenkapitalen. Resultater den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resultater den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

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.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

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

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

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om going concern

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet var i rekonstruktion indtil den 22. maj 2012. Der er i forbindelse med rekonstruktionen indgået aftale om betaling af selskabets gæld til dennes kreditorer ved en 20-årig moratorieordning, samt en rentehenstandsftale. Det er en betingelse for selskabets fortsatte drift, at moratorieordningen overholdes, samt at der kan opnåes positiv drift i selskabet fremadrettet.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	60.563.188
Tilgang i året	218.346
Kostpris pr. 31.12.15	60.781.534
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-30.313.188
Dagsværdireguleringer i året	-150.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	-30.463.188
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	30.318.346

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en individuelt opgjort afkastprocent på et interval mellem 8 - 10 %. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	501.000	-53.762.804
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-236.491
Forslag til resultatdisponering	0	-4.847.541
Saldo pr. 31.12.14	501.000	-58.846.836

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	501.000	-58.846.836
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.207.765
Forslag til resultatdisponering	0	120.406
Saldo pr. 31.12.15	501.000	-57.518.665

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

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	496.000	2.311.000	25.197.599	25.982.168
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	1.424.734	2.632.500
I alt	496.000	2.311.000	26.622.333	28.614.668

5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv der andrager t.DKK 12.343 der kun kan modregnes i fremtidig positiv skattepligtig indkomst. Ved en forsigtig vurdering, er det ikke fundet tilstrækkeligt sandsynligt, at virksomheden vil kunne oppebære den fornødne indtjening til at udnytte skatteaktivet der således er indregnet til DKK 0 i balancen.

6. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.198 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.318.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 27.243, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 30.318. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 31.033.