

JC Group Varde ApS

c/o Den Jyske Sparekasse, Borbjergade 3, 7200 Grindsted

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 31 76 71 64

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. marts 2017.

Peter Bjerre Bøystrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for JC Group Varde ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Der træffes på generalforsamlingen den 8. marts 2017 beslutning om, at årsregnskabet for 2016/17 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 8. marts 2017

Direktion

Karsten Møller Gellert

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JC Group Varde ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JC Group Varde ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Dette forudsætter at den fortsatte drift, vil blive understøttet af den nye ejer.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Grindsted, den 8. marts 2017

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

JC Group Varde ApS
c/o Den Jyske Sparekasse
Borgergade 3
7200 Grindsted

CVR-nr.: 31 76 71 64
Stiftet: 26. september 2008
Hjemsted: Grindsted
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion

Karsten Møller Gellert

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

JC Invest Holding ApS

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at drive handels- og investeringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 253.663 kr. mod 874.289 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -7.380.344 mod -2.851.150 sidste år. Ledelsen anser ikke årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet er solgt i 2017 og der er samtidig gennemført en gælds akkordering.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JC Group Varde ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

Andre driftomkostninger indeholder tab på debitorer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsomkostninger indeholder tab på debitorer.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration og lokaler.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendom.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Afkastsatsen for Vesterport 21 A pr. 30.09.2016 er 9,71 %.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavende

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JC Group Varde ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til renovering og forbedring af investeringsejendomme.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	253.663	874.289
Værdiregulering af investeringsejendomme	-6.816.242	-2.774.132
Andre driftsomkostninger	-21.254	-204.593
Driftsresultat	-6.583.833	-2.104.436
Andre finansielle indtægter	21	0
Andre finansielle omkostninger	-796.532	-746.714
Resultat før skat	-7.380.344	-2.851.150
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-7.380.344	-2.851.150
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-7.380.344	-2.851.150
Disponeret i alt	-7.380.344	-2.851.150

Balance 30. september

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u> </u>	<u> </u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	1.000.000	18.807.534
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>18.807.534</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>18.807.534</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.150
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.141
Andre tilgodehavender	13.803	0
Periodeafgrænsningsposter	12.100	47.340
Tilgodehavender i alt	<u>25.903</u>	<u>58.631</u>
Likvide beholdninger	<u>130</u>	<u>130</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>26.033</u>	<u>58.761</u>
Aktiver i alt	<u>1.026.033</u>	<u>18.866.295</u>

Balance 30. september

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-13.260.748	-5.880.404
	Egenkapital i alt	<u>-13.135.748</u>	<u>-5.755.404</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til renovering	<u>0</u>	<u>52.000</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>0</u>	<u>52.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.996.743	13.096.183
	Deposita	<u>68.627</u>	<u>172.825</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.065.370</u>	<u>13.269.008</u>
	Gæld til pengeinstitutter	12.056.338	11.068.031
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	11.850
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.073	195.883
	Anden gæld	<u>0</u>	<u>24.927</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>12.096.411</u>	<u>11.300.691</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>14.161.781</u>	<u>24.569.699</u>
	Passiver i alt	<u>1.026.033</u>	<u>18.866.295</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**7 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet er solgt i 2017 og der er samtidig gennemført en gælds akkordering.

Den tilbageværende ejendom er nedskrevet i henhold til aftale i 2017.

Den nye ejer vil understøtte selskabet i overgangsfasen.

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	21.647.346	21.622.782
Tilgang i årets løb	0	24.564
Afgang i årets løb	<u>-19.018.096</u>	<u>0</u>
Kostpris ultimo	<u>2.629.250</u>	<u>21.647.346</u>
Regulering til dagsværdi primo	-2.839.812	-283.832
Årets regulering til dagsværdi	-1.629.250	-2.555.980
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>2.839.812</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>-1.629.250</u>	<u>-2.839.812</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>1.000.000</u>	<u>18.807.534</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital primo	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

4. Overført resultat

Overført resultat primo	-5.880.404	-3.841.326
Årets overførte overskud eller underskud	-7.380.344	-2.851.150
Ansvarlig lånekapital	<u>0</u>	<u>812.072</u>
	<u>-13.260.748</u>	<u>-5.880.404</u>

Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
DLR kredit, Storegade 180, Esbjerg	0	1.957.269
Nykredit, Vesterport 21 A, Varde	1.996.743	2.002.765
DLR kredit, Dalgade 2, Vejle	0	1.093.357
DLR kredit, Porschevej 12, Vejle	0	4.674.652
DLR kredit, Storegade 14, Bramming	0	3.368.140
	<u>1.996.743</u>	<u>13.096.183</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 1.997, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 1.000.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i investeringsejendomme på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld.

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskatte selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.