

JKJ Ejendomsinvest A/S

CVR-nr. 31 28 25 43

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.06.14

Jimmi Fevre Bruun
Dirigent



STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

Aarhus
Dusager 16
8200 Aarhus N

Tel.: 87 32 57 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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 - 17

Selskabet

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

Bestyrelse

Jimmi Fevre Bruun
Ole Vedsted-Jacobsen
Keld Brændgaard Jensen

Direktion

Jimmi Fevre Bruun

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 for JKJ Ejendomsinvest A/S.

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 5. juni 2014

Direktionen

Jimmi Fèvre Bruun

Bestyrelsen

Jimmi Fèvre Bruun

Ole Vedsted-Jacobsen
Formand

Keld Brændgaard Jensen

Til kapitalejerne i JKJ Ejendomsinvest A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for JKJ Ejendomsinvest A/S for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13, 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. Dette er ikke lykkedes, hvorfor der er indledt forhandlinger med henblik på yderligere rekonstruktion.

Dette er endnu ikke på plads, men selskabet fortsætter afviklingen af sine aktiver.

Afkræftende konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i grundlaget for afkræftende konklusion, ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.13 - 31.12.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 5. juni 2014

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

C.V. Christiansen

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at eje, udleje og drive erhvervs-mæssig aktivitet med fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.13 - 31.12.13 udviser et resultat på DKK 10.465.690 mod DKK 1.620.859 for tiden 01.01.12 - 31.12.12. Balancen viser en egenkapital på DKK -53.261.804.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende men selskabet har stadig en betydelig negativ egenkapital.

Selskabet har været i rekonstruktion indtil den 22. maj 2012, hvor der blev vedtaget og stadfæstet en moratorieordning (henstand), som på sigt skal give fuld dækning til kreditorerne. Der er i den forbindelse indgået aftaler om den rentebærende gæld.

I forbindelse med rekonstruktionen er selskabets ejendomme endvidere nedskrevet i 2011 til indhentede vurderingspriser, hvilket har bevirket en nedskrivning på t.DKK 59.400. Det er ledelsens forventning, at ejendomsmarkedet inden for en årrække vil normaliseres med en deraf følgende forøgelse af værdierne.

I løbet af 2013 har selskabet gennemført et frasalg af tre ejendomme. Salget har ikke givet fuld dækning til pantekreditorerne, som trods dette har ønsket salget gennemført.

Salget af de nævnte ejendomme indebærer, at væsentlige lejeindtægter fra de pågældende ejendomme er faldet væk, hvilket ligeledes medfører ændrede forudsætninger for navnlig tidshorisonten i opfyldelsen af moratorieordningen. De berørte kreditorer er orienteret herom ved skrivelse fra tilsynet i oktober 2013.

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

Der forventes et positivt resultat for 2014.

Note	2013 DKK	2012 DKK
Bruttofortjeneste	12.859.167	5.488.710
Andre finansielle indtægter	139.471	-667.472
² Andre finansielle omkostninger	-2.532.948	-3.200.379
Årets resultat	10.465.690	1.620.859
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	10.465.690	1.620.859
I alt	10.465.690	1.620.859

AKTIVER		31.12.13	31.12.12
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	41.800.000	86.800.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	41.800.000	86.800.000
	Anlægsaktiver i alt	41.800.000	86.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.585
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	71.319	71.319
	Tilgodehavender i alt	71.319	72.904
	Likvide beholdninger	180.803	274.758
	Omsætningsaktiver i alt	252.122	347.662
	Aktiver i alt	42.052.122	87.147.662

PASSIVER		31.12.13	31.12.12
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-53.762.804	-65.709.873
3	Egenkapital i alt	-53.261.804	-65.208.873
	Gæld til realkreditinstitutter	31.958.582	69.974.345
	Kreditinstitutter i øvrigt	-1	7.359.999
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.958.581	77.334.344
	Gæld til kreditinstitutter	39.928.911	50.346.473
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	423.385	414.771
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.067.390	20.067.390
	Anden gæld	2.935.659	4.193.557
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	63.355.345	75.022.191
	Gældsforpligtelser i alt	95.313.926	152.356.535
	Passiver i alt	42.052.122	87.147.662

5 Sikkerhedsstillelser

6 Nærtstående parter

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

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

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Andre driftsindtægter

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

Afskrivninger

Grunde afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.300 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

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

Investeringsejendomme 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. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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.

Værdiforringelse af aktiver

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

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.

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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

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 01.01.13 - 31.12.13 er følgende usikkerhed om going concern væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet har været i rekonstruktion indtil d. 22. maj 2012. Der er i den forbindelse indgået aftale om betaling af selskabets gæld via en moratorordning over 20 år, samt en rentehenstandsaf-tale. Det er en betingelse for selskabets fortsatte drift at moratorordningen overholdes, samt at der kan opnåes positiv drift i selskabet.

I forbindelse med rekonstruktionen er selskabets ejendomme nedskrevet til vurderingspriser fra en vurderingssmand udpeget af rekonstruktøren. Dette har bevirket en nedskrivning i 2011 på t.DKK 59.400.

I løbet af 2013 har selskabet gennemført et frasalg af tre ejendomme. Salget har ikke givet fuld dækning til pantekreditorerne, som trods dette har ønsket salget gennemført.

Salget af de nævnte ejendomme indebærer, at væsentlige lejeindtægter fra de pågældende ejendomme er faldet væk, hvilket ligeledes medfører ændrede forudsætninger for navnlig tidshorizonten i opfyldelsen af moratorieordningen. De berørte kreditorer er orienteret herom ved skrivelse fra tilsynet i oktober 2013.

Det er ledelsens forventning, at ejendomsmarkedet indenfor en periode på 1-2 år vil normaliseres og en egentlig markedsbaseret værdiansættelse kan genoptages.

	2013	2012
	DKK	DKK

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	39.264
Øvrige finansielle omkostninger	2.382.813	3.161.115
Valutakurstab	150.135	0
I alt	2.532.948	3.200.379

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.12 - 31.12.12</i>		
Saldo pr. 01.01.12	501.000	-67.121.992
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-208.740
Forslag til resultatdisponering	0	1.620.859
Saldo pr. 31.12.12	501.000	-65.709.873

Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13

Saldo pr. 01.01.13	501.000	-65.709.873
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	1.481.379
Forslag til resultatdisponering	0	10.465.690
Saldo pr. 31.12.13	501.000	-53.762.804

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

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Gæld i alt 31.12.13	Gæld i alt 31.12.12
Gæld til realkreditinstitutter	31.958.582	69.974.345
Kreditinstitutter i øvrigt	-1	7.359.999
I alt	31.958.581	77.334.344

5. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 31.959 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.800.

Til sikkerhed for bankgæld t.DKK. 35.315 er der udstedt pantebreve på t.DKK 32.977, med pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 41.800

6. Nærtstående parter

Ejerforhold:

Følgende kapitalejere er optaget i selskabets ejerbog med en ejerandel på mindst 5% af selskabskapitalen:

Jimmi Fevre Bruun, Fredericia

JEKS Holding AG, Schweiz

Gylva Ltd, tvangsopløst 13.05.2014, London, England.