

JKJ Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 31 28 25 43

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.15

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 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Anvendt regnskabspraksis	12 - 15
Noter	16 - 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

Pengeinstitutter

Jyske Bank A/S
FS Property Finance A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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 31. maj 2015

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 01.01.14 - 31.12.14, 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 belv stadfæstet i 2012, 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 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. 31.12.14 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.14 - 31.12.14 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 31. maj 2015

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

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 01.01.14 - 31.12.14 udviser et resultat på DKK -4.847.541 mod DKK 10.465.690 for tiden 01.01.13 - 31.12.13. Balancen viser en egenkapital på DKK -58.345.836.

Årets resultat er påvirket af nedskrivninger på selskabets ejendomsportefølje for i alt t.DKK 5.050. Ledelsen finder årets resultat utilfredsstillende.

Selskabet har været 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 moratieordningen overholdes, samt at der kan opnåes positiv drift i selskabet fremadrettet.

I forbindelse med rekonstruktionen, blev selskabets ejendomsportefølje nedskrevet til de handelsværdier de blev vurderet til, af en uvildig vurderingsmand udpeget af rekonstruktøren. Dette bevirkede en nedskrivning på t.DKK 59.400.

I løbet af 2013 og 2014 har selskabet gennemført flere frasalg af ejendomsporteføljen.

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

Selskabets ledelse har efter balancedagen på en ekstraordinær generalforsamling vedtaget at selskabet omdannes til et anpartsselskab uden bevægelser i den registrerede selskabskapital. Nærværende årsrapport er således tilrettet med notekrav gældende for anpartsselskaber.

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

Selskabets ledelse forventer svag positiv drift i 2015.

Note	2014 DKK	2013 DKK
Bruttofortjeneste	2.372.374	12.859.167
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.050.000	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-134.481	-13.754
Resultat af primær drift	-2.812.107	12.845.413
Andre finansielle indtægter	0	153.225
Andre finansielle omkostninger	-2.035.434	-2.532.948
Finansielle poster i alt	-2.035.434	-2.379.723
Resultat før skat	-4.847.541	10.465.690
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-4.847.541	10.465.690
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-4.847.541	10.465.690
I alt	-4.847.541	10.465.690

AKTIVER		31.12.14	31.12.13
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	30.250.000	41.800.000
2	Materielle anlægsaktiver i alt	30.250.000	41.800.000
	Anlægsaktiver i alt	30.250.000	41.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.937	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	71.319	71.319
	Tilgodehavender i alt	75.256	71.319
	Likvide beholdninger	883.208	180.803
	Omsætningsaktiver i alt	958.464	252.122
	Aktiver i alt	31.208.464	42.052.122

PASSIVER		31.12.14	31.12.13
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	501.000	501.000
	Overført resultat	-58.846.836	-53.762.804
3	Egenkapital i alt	-58.345.836	-53.261.804
	Gæld til realkreditinstitutter	25.497.168	31.444.582
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.632.500	3.431.047
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.129.668	34.875.629
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	485.000	514.000
	Gæld til kreditinstitutter	36.608.668	36.497.863
	Deposita	505.158	501.298
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	384.699	423.385
	Gæld til tilknyttede virksomheder	20.067.390	20.067.390
	Anden gæld	3.373.717	2.434.361
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	61.424.632	60.438.297
	Gældsforpligtelser i alt	89.554.300	95.313.926
	Passiver i alt	31.208.464	42.052.122

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.

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 01.01.14 - 31.12.14 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 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.

I forbindelse med rekonstruktionen, blev selskabets ejendomsportefølje nedskrevet til de handelsværdier de blev vurderet til, af en uvildig vurderingsmand udpeget af rekonstruktøren. Dette bevirkede en nedskrivning på t.DKK 59.400.

I løbet af 2013 og 2014 har selskabet gennemført flere frasalg af ejendomsporteføljen.

Salget af ovennævnte ejendomme indebærer, at væsentlige lejeindtægter fra samme 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.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.13	73.744.968
Afgang i året	-13.181.780
Kostpris pr. 31.12.14	60.563.188
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.13	-31.944.968
Dagsværdireguleringer i året	-5.050.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	6.681.780
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	-30.313.188
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.14	30.250.000

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.13 - 31.12.13</i>		
Saldo pr. 01.01.13	501.000	-65.709.873
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.481.379
Forslag til resultatdisponering	0	10.465.690
Saldo pr. 31.12.13	501.000	-53.762.804

Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14

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

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

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	501	1.000

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.14	Gæld i alt 31.12.13
Gæld til realkreditinstitutter	485.000	23.431.000	25.982.168	31.958.582
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.632.500	3.431.047
I alt	485.000	23.431.000	28.614.668	35.389.629

5. Eventualaktiver

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv der andrager t.DKK 12.635 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 25.982 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 30.250.

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 30.250. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt t.DKK 31.111.