
J.C. Invest ApS

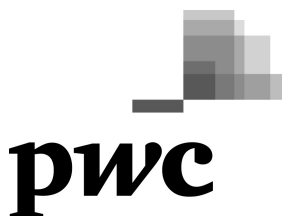
Årsrapport for 2013/14

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 53 63 18 19

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/2 2015

Aage Tang-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for J.C. Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. februar 2015

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i J.C. Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.C. Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold skal vi gøre opmærksom på, at selskabet er omfattet af en kreditoraftale med selskabets hovedkreditorer der forlænges. Selskabets hovedkreditorer har indgået en overordnet rammeaftale, som tidligst kan opsiges med virkning fra 31. marts 2016. Rammeaftalen sikrer likviditeten i uopsigelsesperioden.

Derfor aflægges årsrapporten for 2013/14 under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises til ledelsens beretning og note 1 for koncernens finansielle situation.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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

Aarhus, den 18. februar 2015

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

J.C. Invest ApS
Store Torv 6, 4. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 53 63 18 19
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Ejerforhold

Selskabets virksomhedskapital nom. DKK 600.000 ejes af:

Byggeselskabet Arnen ApS, Store Torv 6, 4. sal, 8000 Aarhus C
F.A. Kølexport ApS, Store Torv 6, 4. sal, 8000 Aarhus C
Niels Jørgen Cramer, Strandbyvej 33, 8240 Risskov

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2013/14 udviser et overskud på DKK 1.933.987, og selskabets balance pr. 30. september 2014 udviser en negativ egenkapital på DKK 20.117.810.

Kapitalberedskabet

Selskabets kreditoraftale med hovedkreditorer forlænges.

Selskabets hovedkreditorer har indgået en overordnet rammeaftale. Aftalen kan tidligst opsiges den 31. december 2015 med virkning fra 31. marts 2016, men løber frem til 31. december 2017. Rammeaftalen sikrer likviditeten i uopsigelsesperioden.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsmode. Værdiansættelsesmodellen er således i høj grad påvirket af det anvendte afkastkrav, som fastsættes af ledelsen. Værdiansættelsen er forbundet med usikkerheder.

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendomme er fastsat ud fra ejendommenes beliggenhed og stand og er fastsat til 4,75%, der efter direktionens skøn et udtryk for markedsværdien.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		4.233.599	4.115.352
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.950.409	-1.899.914
Andre eksterne omkostninger		-249.794	-234.989
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.033.396	1.980.449
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	18.440	997.455
Resultat før finansielle poster		2.051.836	2.977.904
Finansielle indtægter	3	3.175.852	143.623
Finansielle omkostninger	4	-2.514.806	-1.801.930
Resultat før skat		2.712.882	1.319.597
Skat af årets resultat	5	-778.895	-329.887
Årets resultat		1.933.987	989.710

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	1.933.987	989.710
	1.933.987	989.710

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Grunde og bygninger		60.362.375	57.937.998
Materielle anlægsaktiver	6	60.362.375	57.937.998
Gældsbreve		7.327.211	4.302.637
Finansielle anlægsaktiver		7.327.211	4.302.637
Anlægsaktiver		67.689.586	62.240.635
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		254.960	1.185.817
Andre tilgodehavender		0	47.076
Periodeafgrænsningsposter		63.533	64.462
Tilgodehavender		318.493	1.297.355
Likvide beholdninger		195.699	213.810
Omsætningsaktiver		514.192	1.511.165
Aktiver		68.203.778	63.751.800

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014 DKK	2013 DKK
Selskabskapital		600.000	600.000
Overført resultat		-20.717.810	-22.651.799
Egenkapital	7	-20.117.810	-22.051.799
Hensættelse til udskudt skat		6.681.329	6.065.253
Hensatte forpligtelser		6.681.329	6.065.253
Gæld til realkreditinstitutter	8	74.777.817	72.783.488
Deposita og forudbetalt leje		1.986.130	1.878.356
Langfristede gældsforpligtelser		76.763.947	74.661.844
Kreditinstitutter		1.892.277	1.507.902
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.107.358	1.079.031
Selskabsskat		686.931	1.175.475
Anden gæld		1.189.746	1.314.094
Kortfristede gældsforpligtelser		4.876.312	5.076.502
Gældsforpligtelser		81.640.259	79.738.346
Passiver		68.203.778	63.751.800
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Selskabet er omfattet af en kreditoraftale med selskabets hovedkreditorer der forlænges.

Selskabets hovedkreditorer har indgået en overordnet rammeaftale. Aftalen kan tidligst opsiges den 31. december 2015 med virkning fra 31. marts 2016, men løber frem til 31. december 2017. Rammeaftalen sikrer likviditeten i uopsigelsesperioden.

På baggrund af ovenstående aflægges årsrapporten under forudsætning om fortsat drift. Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning.

	2013/14 DKK	2012/13 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2.012.769	297.540
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-1.994.329	699.915
	18.440	997.455

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.168.197	143.623
Andre finansielle indtægter	7.655	0
	3.175.852	143.623

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.102.808	134.816
Andre finansielle omkostninger	1.411.998	1.667.114
	2.514.806	1.801.930

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	686.931	638.175
Årets udskudte skat	616.076	-308.288
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-524.112	0
	778.895	329.887

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	31.406.679
Tilgang i årets løb	411.606
Kostpris 30. september	31.818.285
Værdireguleringer 1. oktober	26.531.320
Årets værdireguleringer	2.012.770
Værdireguleringer 30. september	28.544.090
Regnskabsmæssig værdi 30. september	60.362.375

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	600.000	-22.651.797	-22.051.797
Årets resultat	0	1.933.987	1.933.987
Egenkapital 30. september	600.000	-20.717.810	-20.117.810

Selskabskapitalen består af 600 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er omfattet af en kreditoraftale med selskabets hovedkreditører. Kreditoraftalen udløber ultimo december 2014. Der er indgået en ny overordnet rammeaftale med hovedkreditørerne, hvor det er aftalt, at gæld til realkreditinstitutter, som udgangspunkt er afdragsfrie.

Eftersom der ikke kan foretages en pålidelig opgørelse af gælden, der forfalder før og efter 5 år, oplyses der ikke herom i årsrapporten.

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 74.777.817 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2014 udgør DKK 60.362.375.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 25.000.000 med sikkerhed i ejendomme til sikkerhed for mellemværende med selskaberne omfattet af hovedkreditoraftalen i Cramer-Gruppen.

Eventualforpligtelser

Selskabet har sammen med de øvrige selskaber i Cramer-Gruppen indgået en managementaftale med direktionen. Der er tale om en bonusaftale, der afhænger af nettoværdistigninger på ejendomme i hele koncernen. Bonusbeløbet kan først opgøres, når alle ejendomme er afhændet, og beløbet er derfor ikke indregnet i balancen pr. 30. september 2014.

Selskabets kreditinstitutter har valgt ikke at tilskrive overskudsafhængige renter løbende. Selskabets ledelse er enig i denne vurdering. Eftersom en eventuel renteforpligtelse ikke kan opgøres pålideligt, er disse renter ikke indregnet i årsrapporten pr. 30. september 2014.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for J.C. Invest ApS for 2013/14 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2013/14 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien. Opgørelse af markedsværdi er beskrevet i ledelsesberetningen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

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 værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.