

J-C INVEST ApS

Bomosevej 32
2970 Hørsholm

Årsrapport
1. oktober 2014 - 30. september 2015

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

29/02/2016

John Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	J-C INVEST ApS Bomosevej 32 2970 Hørsholm
	CVR-nr: 34465843 Regnskabsår: 01/10/2014 - 30/09/2015
Bankforbindelse	Danske Bank Hvidovrevej 135 2650 Hvidovre
Revisor	CROWE HORWATH STATS AUTORISERET REVISIONSINTERESSENTSKAB Rygårds Allé 104 Hellerup DK Danmark CVR-nr: 33256876 P-enhed: 1016413646

Ledespåtegning

Direktion har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1. oktober 2014 til 30. september 2015 for J-C Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 29/02/2016

Direktion

John Christensen
Adm. direktør / CEO

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i J-C Invest ApS.

Vi har revideret årsregnskabet for J-C Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015 omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Påtegning på årsregnskabet

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede 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.

Forbehold

Grundlag for konklusion med forbehold

Vi tager forbehold for, at der ikke er udarbejdet koncernregnskab i henhold til årsregnskabsloven § 110.

Konklusion med forbehold

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra det i forbeholdet anførte, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af foreningens aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2014 til 30. september 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men 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.

Hellerup, 29/02/2016

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
CROWE HORWATH STATS AUTORISERET
REVISIONSINTERESSENTSKAB
CVR: 33256876

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er udlejningsvirksomhed, konsulentydelse og som moderselskab gennem datterselskaber at drive handel og industri og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold.

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Resultatopgørelsens opstillingsform er tilpasset selskabets aktivitet som holdingselskab.

GENERELT

Ændringer i anvendt regnskabspraksis:

1) Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder ændres fra dagsværdi metode til indreværdis metode.

Samlingsningstal er tilrettet. Ændringen er foretaget på Egenkapitalen under opskrivning til dagsværdi og overført resultat.

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.

Aktiver indregnes i balancen, når der er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det 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.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/afdrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab.

RESULTATOPGØRELSE

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

BALANCEN*Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme indregnes til dagsværdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar: 3-10 år

Grunde og bygninger: (der afskrives ikke)

Aktiver med en kostpris på under 13 t. kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Finansielle anlægsaktiver

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posterne "indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt forudbetalte

acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, dog bortset fra udskudt skat af kapitalandele.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 23,5%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. okt 2014 - 30. sep 2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Bruttoresultat		307.750	97.946
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-20.500	0
Resultat af ordinær primær drift		287.250	97.946
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder		14.818.175	14.806.100
Andre finansielle indtægter		122.971	26.904
Øvrige finansielle omkostninger		-1.062.016	-139.105
Ordinært resultat før skat		14.166.380	14.791.845
Skat af årets resultat		153.715	-748
Årets resultat		14.320.095	14.791.097
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		14.320.095	14.791.097
I alt		14.320.095	14.791.097

Balance 30. september 2015

Aktiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Investeringsejendomme		15.902.210	12.727.900
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		169.785	190.285
Materielle anlægsaktiver i alt	1	16.071.995	12.918.185
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		16.077.226	15.968.672
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.025.000	1.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		9.192.632	56.189
Finansielle anlægsaktiver i alt	2	26.294.858	17.024.861
Anlægsaktiver i alt		42.366.853	29.943.046
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.610.799	4.841.975
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		95.000	0
Tilgodehavende skat		0	785.353
Andre tilgodehavender		8.500	8.500
Tilgodehavender i alt		4.714.299	5.635.828
Likvide beholdninger		6.762.930	6.326.789
Omsætningsaktiver i alt		11.477.229	11.962.617
Aktiver i alt		53.844.082	41.905.663

Balance 30. september 2015

Passiver

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Registreret kapital mv.		100.000	100.000
Overført resultat		47.781.992	34.964.999
Egenkapital i alt	3	47.881.992	35.064.999
Hensættelse til udskudt skat		8.720	3.102
Hensatte forpligtelser i alt		8.720	3.102
Gæld til realkreditinstitutter		1.831.000	1.831.000
Skyldig selskabsskat		3.487.237	4.831.664
Langfristede gældsforpligtelser i alt		5.318.237	6.662.664
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		154.700	178.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		480.433	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		635.133	178.000
Gældsforpligtelser i alt		5.953.370	6.840.664
Passiver i alt		53.844.082	41.905.663

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.	Inventar kr.
Kostpris primo	12.727.900	205.000
Tilgang	3.174.310	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	15.902.210	205.000
Af- og nedskrivning primo	0	14.715
Årets afskrivning	0	20.500
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	0	35.215
Regnskabsmæssig værdi ultimo	15.902.210	167.785

2. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	kr.
Kostpris primo	1.000.000	1.285.000	
Tilgang	25.000	0	
Afgang	0	0	
Kostpris ultimo	1.025.000	1.285.000	
Opskrivning primo	0	14.683.672	
Udbetalt udbytte	0	-14.709.621	
Årets resultat efter skat	0	14.818.175	
Opskrivning ultimo	0	14.747.226	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.025.000	16.077.226	

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Kapital
Revisorerne A/S, Hvidovre	100%	500.000
De 5 Stjerner A/S, Hvidovre	100%	500.000
De 5 Stjerners Hotelservice ApS, Hvidovre	100%	125.000
De 5 Stjerners Facility Service ApS, Hvidovre	100%	80.000
De 5 Stjerners Hotelrengøring ApS, Hvidovre	100%	80.000

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Exco Invest ApS, Helsingør	20%	1.000.000
H. C. Andersen Adventure Tower ApS, Hvidovre	50%	25.000

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Nedskrivning til indre værdi metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	100.000	37.538.561	59.109.225	0	96.792.786
Ændring af regnskabspraksis	0	-37.538.561	-24.147.328	0	-61.685.889
Udloddet ordinært udbytte	0	0	-1.500.000	0	-1.500.000
Årets resultat	0	0	14.320.095	0	14.320.095
Egenkapital ultimo	100.000	0	47.781.992	0	47.881.992

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Der påhviler ikke selskabet nogen eventualforpligtelser.

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har til sikkerhed for realkredit lån kr. 1.831.000 stillet sikkerhed i ejendomme. Der er ikke derudover andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

6. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af anpartskapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

John Christensen
Bomosevej 32
2970 Hørsholm