
JAKI Ejendomsinvestering A/S

Fiskopvej 17, 5700 Svendborg

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 10 04 99 62

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 4 /5 2018

Jens Byrialsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for JAKI Ejendomsinvestering A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 19. april 2018

Direktion

Jytte Byrialsen
direktør

Bestyrelse

Kristine Holst Byrialsen
formand

Jane Holst Fisher-Byrialsen

Jytte Byrialsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JAKI Ejendomsinvestering A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for JAKI Ejendomsinvestering A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Odense, den 19. april 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Mikael Johansen
statsautoriseret revisor
mne23318

Jørgen Knudsen
registreret revisor
mne855

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Selskabet | JAKI Ejendomsinvestering A/S Fiskopvej 17 5700 Svendborg CVR-nr.: 10 04 99 62 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Svendborg |
| Bestyrelse | Kristine Holst Byrialsen, formand Jane Holst Fisher-Byrialsen Jytte Byrialsen |
| Direktion | Jytte Byrialsen |
| Revision | PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Rytterkasernen 21 5000 Odense C |
| Pengeinstitut | Danske Bank |

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste før værdireguleringer | | 1.212.329 | 1.385.885 |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | | 616.514 | 302.795 |
| Bruttofortjeneste efter værdireguleringer | | 1.828.843 | 1.688.680 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 3 | -44.000 | -44.000 |
| Resultat før finansielle poster | | 1.784.843 | 1.644.680 |
| Finansielle indtægter | | 174.800 | 6.000 |
| Finansielle omkostninger | | -483.878 | -633.614 |
| Resultat før skat | | 1.475.765 | 1.017.066 |
| Skat af årets resultat | 4 | -324.815 | -224.195 |
| Årets resultat | | 1.150.950 | 792.871 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|------------------|----------------|
| Overført resultat | | 1.150.950 | 792.871 |
| | | 1.150.950 | 792.871 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | 6 | 29.815.611 | 29.199.097 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 | 121.000 | 165.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 29.936.611 | 29.364.097 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 669.000 | 509.400 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 669.000 | 509.400 |
| Anlægsaktiver | | 30.605.611 | 29.873.497 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 1.320 |
| Tilgodehavender | | 0 | 1.320 |
| Likvide beholdninger | | 992.455 | 415.352 |
| Omsætningsaktiver | | 992.455 | 416.672 |
| Aktiver | | 31.598.066 | 30.290.169 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2017 DKK | 2016 DKK |
|---|------|-------------------|-------------------|
| Selskabskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført resultat | | 3.927.895 | 2.776.945 |
| Egenkapital | 7 | 4.427.895 | 3.276.945 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.002.012 | 857.201 |
| Hensatte forpligtelser | | 1.002.012 | 857.201 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 13.486.429 | 13.958.912 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 13.486.429 | 13.958.912 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 8 | 204.295 | 232.232 |
| Selskabsskat | | 176.660 | 0 |
| Anden gæld | | 12.292.353 | 11.957.279 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 8.422 | 7.600 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 12.681.730 | 12.197.111 |
| Gældsforpligtelser | | 26.168.159 | 26.156.023 |
| Passiver | | 31.598.066 | 30.290.169 |
| Hovedaktivitet | 2 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> DKK | <u>Overført resultat</u> DKK | <u>I alt</u> DKK |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital 1. januar | 500.000 | 2.776.945 | 3.276.945 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>1.150.950</u> | <u>1.150.950</u> |
| Egenkapital 31. december | <u>500.000</u> | <u>3.927.895</u> | <u>4.427.895</u> |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

JAKI Ejendomsinvestering A/S har valgt at måle investeringsejendomme til dagsværdi. Selskabet kunne alternativt have valgt at måle investeringsejendomme med udgangspunkt i kostpris. Valget af måling til dagsværdi medfører, at værdien af investeringsejendomme i balancen løbende reguleres til dagsværdi og denne værdiregulering føres via resultatopgørelsen. Beløbet er en del af selskabets frie reserver.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

2 Hovedaktivitet

Selskabet er primært beskæftiget med ejendomsudlejning og formueadministration.

3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver

| | 2017 DKK | 2016 DKK |
|--|---------------|---------------|
| | 44.000 | 44.000 |
| | 44.000 | 44.000 |

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

180.004

0

Årets udskudte skat

144.811

224.195

324.815

224.195

5 Materielle anlægsaktiver

Kostpris 1. januar

220.000

Kostpris 31. december

220.000

Ned- og afskrivninger 1. januar

55.000

Årets afskrivninger

44.000

Ned- og afskrivninger 31. december

99.000

Regnskabsmæssig værdi 31. december

121.000

Andre anlæg,
driftsmateriel og
inventar
DKK

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme DKK |
|--|-----------------------------------|
| Kostpris 1. januar | 25.059.798 |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis | 0 |
| Valutakursregulering | 0 |
| Kostpris 31. december | <u>25.059.798</u> |
| Værdireguleringer 1. januar | 4.139.299 |
| Årets værdireguleringer | 616.514 |
| Værdireguleringer 31. december | <u>4.755.813</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>29.815.611</u> |
| Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene | |

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,25 % - 5,00 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 4,61 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

| Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav | -0,3 % DKK | Basis DKK | 0,3 % DKK |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Afkastprocent | <u>4,3</u> | <u>4,6</u> | <u>4,9</u> |
| Dagsværdi | <u>31.979.070</u> | <u>29.815.611</u> | <u>28.063.265</u> |
| Ændring i dagsværdi | <u>2.163.459</u> | <u>0</u> | <u>-1.752.346</u> |

7 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500 aktier à nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

| | <u>2017</u> DKK | <u>2016</u> DKK |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Efter 5 år | 11.360.566 | 11.603.496 |
| Mellem 1 og 5 år | 2.125.863 | 2.355.416 |
| Langfristet del | <u>13.486.429</u> | <u>13.958.912</u> |
| Inden for 1 år | <u>204.295</u> | <u>232.232</u> |
| | <u>13.690.724</u> | <u>14.191.144</u> |

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

| | | |
|--|------------|------------|
| Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på | 29.815.611 | 29.199.097 |
|--|------------|------------|

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for ejerforeninger:

| | | |
|--|---------|---------|
| Til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger er der afgivet pant i investeringsejendomme på ialt | 606.200 | 726.200 |
|--|---------|---------|

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAKI Ejendomsinvestering A/S for 2017 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 2017 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Balancen

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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

Noter til årsregnskabet

10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.