
Jansen Ejendomme II A/S

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 16 15 22 93

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /5 2016

Søren Hjordemaal Jansen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Jansen Ejendomme II 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. april 2016

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen
adm. direktør

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen
formand

Lene Dykjær Holm

Søren Hjørdemaal Jansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Jansen Ejendomme II A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jansen Ejendomme II A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Trekantområdet, den 29. april 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jansen Ejendomme II A/S
Roskildevej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 16 15 22 93
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Jan Henrik Jansen, formand
Lene Dykjær Holm
Søren Hjordemaal Jansen

Direktion

Søren Hjordemaal Jansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er ændret til at være udlejning og administration af ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Opstilling af resultatopgørelse er ændret til at følge udlejningsaktiviteten. Sammenligningstal er korrigeret.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 32.092.764, heraf værdireguleringer på DKK 15.000.000, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 65.636.063.

Pr. 1. januar 2015 er der gennemført en kapitalforhøjelse i forbindelse med indskud af investeringsejendomme samt gældsforpligtelser. Der er udstedt nom TDKK 500 i aktier til en overkurs på TDKK 27.418.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter		22.474.315	2.254.611
Andre driftsindtægter		70.015	0
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-7.135.562	-1.633.674
Andre eksterne omkostninger		-731.587	-714.513
Bruttoresultat før værdireguleringer		14.677.181	-93.576
Værdireguleringer af investeringsaktiver		15.000.000	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		29.677.181	-93.576
Personaleomkostninger		0	-400.299
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-777.205
Resultat før finansielle poster		29.677.181	-1.271.080
Finansielle indtægter		108.057	4.548
Finansielle omkostninger	2	-5.532.395	-171.436
Resultat før skat		24.252.843	-1.437.968
Skat af årets resultat	3	7.839.921	3.000.000
Årets resultat		32.092.764	1.562.032

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		32.092.764	1.562.032
		32.092.764	1.562.032

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		279.895.712	9.400.000
Materielle anlægsaktiver	4	279.895.712	9.400.000
Anlægsaktiver		279.895.712	9.400.000
Tilgodehavende hos lejere		9.549	4.018.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.599.274	0
Andre tilgodehavender		1.735.103	0
Udskudt skatteaktiv		10.839.921	3.000.000
Periodeafgrænsningsposter		185.312	1.204
Tilgodehavender		17.369.159	7.019.340
Omsætningsaktiver		17.369.159	7.019.340
Aktiver		297.264.871	16.419.340

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		1.100.000	600.000
Overført resultat		64.536.063	3.023.680
Egenkapital	5	65.636.063	3.623.680
Gæld til realkreditinstitutter		143.853.628	7.748.128
Kreditinstitutter		14.036.212	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	157.889.840	7.748.128
Gæld til realkreditinstitutter	6	7.300.458	759.425
Kreditinstitutter	6	35.512.190	0
Deposita og forudbetalt leje		8.344.060	20.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.437.148	3.979.375
Anden gæld		14.145.112	288.107
Kortfristede gældsforpligtelser		73.738.968	5.047.532
Gældsforpligtelser		231.628.808	12.795.660
Passiver		297.264.871	16.419.340
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Jansen Ejendomme II 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.

	2015 DKK	2014 DKK
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	224.553	0
Andre finansielle omkostninger	5.307.842	170.911
Valutakurstab	0	525
	5.532.395	171.436

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-7.839.921	-3.000.000
	-7.839.921	-3.000.000

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	30.221.735
Tilgang ved indskud af ejendomme	148.186.485
Tilgang i årets løb	107.309.227
Kostpris 31. december	285.717.447
Værdireguleringer 1. januar	0
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	-20.821.735
Årets værdireguleringer	15.000.000
Værdireguleringer 31. december	-5.821.735
Regnskabsmæssig værdi 31. december	279.895.712

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	600.000	0	1.924.619	2.524.619
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	1.099.061	1.099.061
Korrigeret egenkapital 1. januar	600.000	0	3.023.680	3.623.680
Kontant kapitalforhøjelse	500.000	27.418.116	0	27.918.116
Kursværdi prioritetsgæld fra Jansen				
Ejendomme A/S	0	0	2.001.503	2.001.503
Årets resultat	0	0	32.092.764	32.092.764
Overført fra overkurs ved emission	0	-27.418.116	27.418.116	0
Egenkapital 31. december	1.100.000	0	64.536.063	65.636.063

Selskabskapitalen består af 1.100 aktier a nominelt DKK 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 DKK	2014 DKK	2013 DKK	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital 1. januar	600.000	600.000	500.000	14.000.000	14.000.000
Kapitalforhøjelse	500.000	0	100.000	500.000	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	-14.000.000	0
Selskabskapital 31. december	1.100.000	600.000	600.000	500.000	14.000.000

Noter til årsregnskabet

6 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>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	106.487.764	4.682.684
Mellem 1 og 5 år	37.365.864	3.065.444
Langfristet del	<u>143.853.628</u>	<u>7.748.128</u>
Inden for 1 år	<u>7.300.458</u>	<u>759.425</u>
	<u>151.154.086</u>	<u>8.507.553</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	5.968.212	0
Mellem 1 og 5 år	8.068.000	0
Langfristet del	<u>14.036.212</u>	<u>0</u>
Inden for 1 år	3.492.000	0
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	<u>32.020.190</u>	<u>0</u>
Kortfristet del	<u>35.512.190</u>	<u>0</u>
	<u>49.548.402</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	218.185.070	8.300.939
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for engagement med bankforbindelser:		
Skadesløsbrev på i alt TDKK 128.520, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	34.517.046	0
Ejerpantebreve på i alt TDKK 115.019, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	202.102.120	0
Til sikkerhed for engagement med bankforbindelser i Laptops.dk A/S og Ejendomsselskabet JJV ApS er stillet ejerpantebreve på i alt TDKK 83.559, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	150.292.580	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jysk Ejendomsinvest ApS:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.200, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	15.000.000	0
Kontraktlige forpligtelser		
Der er inden 31. december indgået aftale om køb af ejendom i 2016. Ejendommens handelsværdi er	9.775.000	0
Eventualforpligtelser		
Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Jansen Holding 2012 ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.		

Noter til årsregnskabet

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jansen Holding 2012 ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jansen Ejendomme II A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har ændret anvendt regnskabspraksis på ejendomme fra kostpris til dagsværdi. Sammenligningstal er ændret og har påvirket virksomhedens anlægsaktiver med TDKK 1.099 og langfristede gældsforpligtelser med TDKK 192. Egenkapitalen 1. januar 2014 er påvirket positivt med TDKK 907. Årets resultat og egenkapital for 2015 er herudover ikke påvirket. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til nominel værdi. Der er i forbindelse med ændringen foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Ændringen har medført en reduktion af resultat for indeværende år med TDKK 1.237. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK 1.226 og den samlede balancesum med TDKK 309. Egenkapitalen er påvirket positivt med TDKK 2.194. Virksomhedens pengestrømme er ikke påvirket af ændringen.

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.

Regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til kontorhold mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 materielle anlægsaktiver.

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.

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets 100 % ejede dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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 2015 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 ejendommenes 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.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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.

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.

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, måles til nominel værdi.

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