
Jansson Ejendomme A/S

Dianavej 13, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 17 63 94 04

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 1 /11 2016

Axel Ørum Meier
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 6

Balance 30. juni 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Jansson Ejendomme 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 1. november 2016

Direktion

Axel Ørum Meier

Bestyrelse

Finn Dyhre Hansen
formand

Axel Ørum Meier

Preben Lund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jansson Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jansson Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 1. november 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Lars Almskou Ohmeyer
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jansson Ejendomme A/S
Dianavej 13
7100 Vejle

Telefon: 7582 0144
Hjemmeside: www.jansson.dk

CVR-nr.: 17 63 94 04
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni
Hjemstedskommune: Vejle

Bestyrelse

Finn Dyhre Hansen, formand
Axel Ørum Meier
Preben Lund

Direktion

Axel Ørum Meier

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Jansson Ejendomme A/S' hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været at eje og udleje ejendomme til tilknyttede virksomheder.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 1.419.844, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på DKK 9.164.994.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste		2.182.912	2.023.393
Personaleomkostninger	1	-12.000	-11.000
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-34.817
Resultat før finansielle poster		2.170.912	1.977.576
Finansielle indtægter		29.286	314
Finansielle omkostninger	2	-379.885	-467.407
Resultat før skat		1.820.313	1.510.483
Skat af årets resultat	3	-400.469	-337.831
Årets resultat		1.419.844	1.172.652

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		1.419.844	1.172.652
		1.419.844	1.172.652

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		37.152.334	37.152.334
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	4	37.152.334	37.152.334
Anlægsaktiver		37.152.334	37.152.334
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.778	0
Selskabsskat		87.654	0
Periodeafgrænsningsposter		14.596	0
Tilgodehavender		123.028	0
Likvide beholdninger		255.157	936.827
Omsætningsaktiver		378.185	936.827
Aktiver		37.530.519	38.089.161

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		8.664.994	7.851.645
Egenkapital	5	9.164.994	8.351.645
Hensættelse til udskudt skat		3.975.149	3.670.088
Hensatte forpligtelser		3.975.149	3.670.088
Gæld til realkreditinstitutter		17.447.447	18.228.749
Anden gæld		20.000	20.000
Langfristede gældsforpligtelser	6	17.467.447	18.248.749
Gæld til realkreditinstitutter	6	832.822	765.804
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.243	1.625
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.880.947	6.514.471
Selskabsskat		0	86.199
Anden gæld		1.200.917	450.580
Kortfristede gældsforpligtelser		6.922.929	7.818.679
Gældsforpligtelser		24.390.376	26.067.428
Passiver		37.530.519	38.089.161
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsregnskabet

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	12.000	11.000
	12.000	11.000
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	199.815	242.230
Andre finansielle omkostninger	180.070	225.177
	379.885	467.407
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-75.654	85.940
Årets udskudte skat	476.123	251.891
	400.469	337.831
4 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK
Kostpris 1. juli	36.984.767	449.225
Kostpris 30. juni	36.984.767	449.225
Opskrivninger 1. juli	797.131	0
Opskrivninger 30. juni	797.131	0
Ned- og afskrivninger 1. juli	629.564	449.225
Ned- og afskrivninger 30. juni	629.564	449.225
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	37.152.334	0

Noter til årsregnskabet

5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	500.000	7.851.645	8.351.645
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-777.557	-777.557
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	171.062	171.062
Årets resultat	0	1.419.844	1.419.844
Egenkapital 30. juni	500.000	8.664.994	9.164.994

Selskabskapitalen er fordelt på aktier a DKK 1.000 eller multipla heraf. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

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:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	14.429.020	15.123.826
Mellem 1 og 5 år	3.018.427	3.104.923
Langfristet del	17.447.447	18.228.749
Inden for 1 år	832.822	765.804
	18.280.269	18.994.553
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	20.000	20.000
Langfristet del	20.000	20.000
Øvrig kortfristet gæld	1.200.917	450.580
	1.220.917	470.580

Noter til årsregnskabet

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter TDKK 18.280 er der givet pant i erhvervsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 37.152.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der deponeret skadesløsbrev TDKK 6.000 med pant i erhvervsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør TDKK 34.028.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Axel Ørum Meier Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for Jansson Gruppen A/S.

Selskabets ultimative moderselskab, der udarbejder koncernregnskab, er Axel Ørum Meier Holding ApS, Vejle.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jansson Ejendomme A/S for 2015/16 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Regnskabspraksis

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder lokaleomkostninger og 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 immaterielle og 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 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Ejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommene.

Dagsværdi fremkommer ved periodiske vurderinger af ejendommene. De herved fremkomne værdireguleringer i forhold til kostpris/seneste dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger".

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og 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 med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

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.

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 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 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.

Regnskabspraksis

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 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

Den til investeringsejendommene knyttede prioritetsgæld indregnes og måles til dagsværdi.

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