
Ejendomsselskabet JJV ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 25 55 49 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 6 /4 2017

Søren Hjardemaal Jansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet JJV ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 6. april 2017

Direktion

Søren Hjørdemaal Jansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Ejendomsselskabet JJV ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JJV ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Trekantområdet, den 6. april 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet JJV ApS
Roskildevej 7
7100 Vejle

CVR-nr.: 25 55 49 30
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Vejle

Direktion

Søren Hjordemaal Jansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Lejeindtægter		2.703.785	2.650.770
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-162.383	-143.249
Andre eksterne omkostninger		-27.315	-15.816
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.514.087	2.491.705
Finansielle indtægter	3	189.628	144.993
Finansielle omkostninger	4	-520.326	-505.426
Resultat før skat		2.183.389	2.131.272
Skat af årets resultat	5	-482.567	-495.730
Årets resultat		1.700.822	1.635.542

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.500.000
Overført resultat	-299.178	-864.458
	1.700.822	1.635.542

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Investeringsejendomme		23.500.000	23.500.000
Materielle anlægsaktiver	6	23.500.000	23.500.000
Anlægsaktiver		23.500.000	23.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		836.656	2.814.509
Periodeafgrænsningsposter		29.555	28.860
Tilgodehavender		866.211	2.843.369
Omsætningsaktiver		866.211	2.843.369
Aktiver		24.366.211	26.343.369

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		4.418.286	4.717.465
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.500.000
Egenkapital	7	6.518.286	7.317.465
Hensættelse til udskudt skat		1.630.651	1.478.722
Hensatte forpligtelser		1.630.651	1.478.722
Gæld til realkreditinstitutter		11.854.636	12.591.169
Kreditinstitutter		1.050.000	1.650.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	12.904.636	14.241.169
Gæld til realkreditinstitutter	8	684.956	674.215
Kreditinstitutter	8	1.273.601	1.098.324
Deposita og forudbetalt leje		679.423	679.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	322.776
Selskabsskat		330.638	355.602
Anden gæld		344.020	175.673
Kortfristede gældsforpligtelser		3.312.638	3.306.013
Gældsforpligtelser		16.217.274	17.547.182
Passiver		24.366.211	26.343.369
Hovedaktivitet	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendomsselskabet JJV ApS 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.

2 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom, værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	136.351	144.993
Andre finansielle indtægter	53.277	0
	189.628	144.993
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	64.335	125
Andre finansielle omkostninger	455.991	505.301
	520.326	505.426
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	330.638	355.602
Årets udskudte skat	151.929	140.128
	482.567	495.730

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	18.000.000
Kostpris 31. december	18.000.000
Værdireguleringer 1. januar	5.500.000
Værdireguleringer 31. december	5.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	23.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav er på 10,7 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 8 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	4.717.464	2.500.000	7.317.464
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.500.000	-2.500.000
Årets resultat	0	-299.178	2.000.000	1.700.822
Egenkapital 31. december	100.000	4.418.286	2.000.000	6.518.286

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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.116.793	9.712.708
Mellem 1 og 5 år	2.737.843	2.878.461
Langfristet del	<u>11.854.636</u>	<u>12.591.169</u>
Inden for 1 år	684.956	674.215
	<u>12.539.592</u>	<u>13.265.384</u>
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.050.000	1.650.000
Langfristet del	<u>1.050.000</u>	<u>1.650.000</u>
Inden for 1 år	600.000	600.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	673.601	498.324
Kortfristet del	<u>1.273.601</u>	<u>1.098.324</u>
	<u>2.323.601</u>	<u>2.748.324</u>

Noter til årsregnskabet

	2016 DKK	2015 DKK
9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	23.500.000	23.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 13.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	23.500.000	23.500.000

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Søren H. Jansen Holding ApS, der er administrationselskab 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.

10 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn	Hjemsted
Søren H. Jansen Holding ApS	Vejle

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JJV ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Implementeringen har alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten i forhold til tidligere 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætning 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 kontorhold mv.

Noter, 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 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 2016 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, regnskabspraksis

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.

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

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

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