
Ejendomsselskabet JJV ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 25 55 49 30

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 13/5 2019

Søren Hjordemaal 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 13. maj 2019

Direktion

Søren Hjordemaal 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 2018 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 IESBA's etiske 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 13. maj 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Carsten Dahl

statsautoriseret revisor

mne28674

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	2018 DKK	2017 DKK
Lejeindtægter		2.823.133	2.768.362
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-158.626	-160.121
Andre eksterne omkostninger		-12.935	-10.000
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.651.572	2.598.241
Værdireguleringer af investeringsaktiver		5.000.000	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		7.651.572	2.598.241
Finansielle indtægter	3	150.599	113.733
Finansielle omkostninger	4	-423.704	-770.264
Resultat før skat		7.378.467	1.941.710
Skat af årets resultat	5	-1.624.090	-428.400
Årets resultat		5.754.377	1.513.310

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		5.754.377	1.513.310
		5.754.377	1.513.310

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		28.500.000	23.500.000
Materielle anlægsaktiver	6	28.500.000	23.500.000
Anlægsaktiver		28.500.000	23.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.595.416	4.094.635
Tilgodehavender		5.595.416	4.094.635
Omsætningsaktiver		5.595.416	4.094.635
Aktiver		34.095.416	27.594.635

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		11.685.973	5.931.596
Egenkapital	7	11.785.973	6.031.596
Hensættelse til udskudt skat		3.001.493	1.762.821
Hensatte forpligtelser		3.001.493	1.762.821
Gæld til realkreditinstitutter		15.132.563	15.999.611
Kreditinstitutter		0	450.000
Langfristede gældsforpligtelser	8	15.132.563	16.449.611
Gæld til realkreditinstitutter	8	873.548	865.576
Kreditinstitutter	8	929.933	1.099.994
Deposita og forudbetalt leje		1.623.596	690.791
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	44.219
Selskabsskat		385.418	296.230
Anden gæld		362.892	353.797
Kortfristede gældsforpligtelser		4.175.387	3.350.607
Gældsforpligtelser		19.307.950	19.800.218
Passiver		34.095.416	27.594.635
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

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 Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom.

	2018 DKK	2017 DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	150.407	113.733
Andre finansielle indtægter	192	0
	150.599	113.733
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.327	44.219
Andre finansielle omkostninger	422.377	726.045
	423.704	770.264
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	385.418	296.230
Årets udskudte skat	1.238.672	132.170
	1.624.090	428.400

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
Årets værdireguleringer	5.000.000
Værdireguleringer 31. december	10.500.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	28.500.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Det anvendte afkastkrav er på 8,1 %
- Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 6 % af lejeindtægterne
- Der er korrigeret for skønsmæssig tomgangsleje, udskudt vedligehold, deposita samt midlertidige lejerabatter, estimeret til ca. 1 % af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	5.931.596	6.031.596
Årets resultat	0	5.754.377	5.754.377
Egenkapital 31. december	100.000	11.685.973	11.785.973

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:

	2018 DKK	2017 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	11.529.915	12.463.461
Mellem 1 og 5 år	3.602.648	3.536.150
Langfristet del	15.132.563	15.999.611
Inden for 1 år	873.548	865.576
	16.006.111	16.865.187
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	0	450.000
Langfristet del	0	450.000
Inden for 1 år	450.000	600.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	479.933	499.994
Kortfristet del	929.933	1.099.994
	929.933	1.549.994

Noter til årsregnskabet

	2018 DKK	2017 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	28.500.000	23.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 11.700, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	28.500.000	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 til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JJV ApS for 2018 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 2018 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

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.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde 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.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsjendomme pr. 31. december 2018 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 vær-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

di 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.

Tilgodehavender

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

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 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 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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