
Ejendomsselskabet JJV ApS

Roskildevej 7, 7100 Vejle

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 25 55 49 30

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

Søren Hjordemaal Jansen
Dirigent



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

Regnskabspraksis 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29. april 2016

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 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 29. april 2016

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

Hovedaktivitet

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

Direktion

Søren Hjardemaal Jansen

Revisor

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herredsvej 32
7100 Vejle

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Lejeindtægter		2.650.770	2.598.794
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-143.249	-314.621
Andre eksterne omkostninger		-15.816	-67.685
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.491.705	2.216.488
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	5.500.000
Bruttoresultat efter værdireguleringer		2.491.705	7.716.488
Finansielle indtægter	2	144.993	0
Finansielle omkostninger	3	-505.426	-520.640
Resultat før skat		2.131.272	7.195.848
Skat af årets resultat	4	-495.730	-1.613.925
Årets resultat		1.635.542	5.581.923

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Overført resultat		-864.458	5.581.923
		1.635.542	5.581.923

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		23.500.000	23.500.000
Materielle anlægsaktiver	5	23.500.000	23.500.000
Anlægsaktiver		23.500.000	23.500.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.814.509	2.176.347
Periodeafgrænsningsposter		28.860	28.491
Tilgodehavender		2.843.369	2.204.838
Omsætningsaktiver		2.843.369	2.204.838
Aktiver		26.343.369	25.704.838

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		100.000	100.000
Overført resultat		4.717.465	5.581.923
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	0
Egenkapital	6	7.317.465	5.681.923
Hensættelse til udskudt skat		1.478.722	1.338.594
Hensatte forpligtelser		1.478.722	1.338.594
Gæld til realkreditinstitutter		12.591.169	13.263.630
Kreditinstitutter		1.650.000	2.250.000
Langfristede gældsforpligtelser	7	14.241.169	15.513.630
Gæld til realkreditinstitutter	7	674.215	663.658
Kreditinstitutter	7	1.098.324	1.112.160
Deposita og forudbetalt leje		679.423	679.423
Gæld til tilknyttede virksomheder		322.776	0
Selskabsskat		355.602	275.331
Anden gæld		175.673	440.119
Kortfristede gældsforpligtelser		3.306.013	3.170.691
Gældsforpligtelser		17.547.182	18.684.321
Passiver		26.343.369	25.704.838
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

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.

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	144.993	0
	<u>144.993</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	125	49.818
Andre finansielle omkostninger	505.301	470.822
	<u>505.426</u>	<u>520.640</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	355.602	275.331
Årets udskudte skat	140.128	1.338.594
	<u>495.730</u>	<u>1.613.925</u>
5 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar		<u>18.000.000</u>
Kostpris 31. december		<u>18.000.000</u>
Værdireguleringer 1. januar		<u>5.500.000</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>5.500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>23.500.000</u>

Noter til årsregnskabet

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	100.000	5.337.472	0	5.437.472
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	244.451	0	244.451
Korrigeret egenkapital 1. januar	100.000	5.581.923	0	5.681.923
Årets resultat	0	-864.458	2.500.000	1.635.542
Egenkapital 31. december	100.000	4.717.465	2.500.000	7.317.465

Selskabskapitalen er kontant indskudt ved stiftelsen den 12. december 2013.

7 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:

	2015	2014
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	9.712.708	10.597.787
Mellem 1 og 5 år	2.878.461	2.665.843
Langfristet del	12.591.169	13.263.630
Inden for 1 år	674.215	663.658
	13.265.384	13.927.288
Kreditinstitutter		
Mellem 1 og 5 år	1.650.000	2.250.000
Langfristet del	1.650.000	2.250.000
Inden for 1 år	600.000	600.000
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	498.324	512.160
Kortfristet del	1.098.324	1.112.160
	2.748.324	3.362.160

Noter til årsregnskabet

	2015 DKK	2014 DKK
8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
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 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.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jansen Holding 2012 ApS.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JJV ApS 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 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 206. Det har herudover påvirket virksomhedens gældsforpligtelser med TDKK 49 og den samlede balancesum med TDKK 0. Egenkapitalen er påvirket positivt med TDKK 244. 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

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.

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 velinformede 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 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.

Regnskabspraksis

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.

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

Regnskabspraksis

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.