

JI Ejendomsinvest ApS
Hygildvej 6, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 27 47 30 83

Årsrapport

2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2019

Jan Hedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for JI Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 12. februar 2019

Direktion

Lars Ternholt-Pedersen
direktør

Jan Hedegaard
direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet	JI Ejendomsinvest ApS Hygildvej 6, Hallundbæk 7361 Ejstrupholm
	Telefon: 20115391
	CVR-nr.: 27 47 30 83
	Stiftet: 10. december 2003
	Hjemsted: Ikast-Brande
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Lars Ternholt-Pedersen, direktør Jan Hedegaard, direktør
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 18, 7400 Herning
Associeret virksomhed	Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S, Ikast-Brande

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering i udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 98 t.kr. mod 104 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 140 t.kr. mod 142 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JI Ejendomsinvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendom, omkostninger vedrørende investeringsejendom samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Indtægter af kapitalandel i associeret virksomhed

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den associerede virksomheds resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i associeret virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i associeret virksomhed.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel kapitalandele i associeret virksomhed vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	98.360	103.711
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	16.961	8.202
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	88.000	88.000
Andre finansielle indtægter	576	11.304
Øvrige finansielle omkostninger	-26.127	-31.561
Resultat før skat	177.770	179.656
1 Skat af årets resultat	-38.208	-38.140
Årets resultat	139.562	141.516
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	16.961	8.202
Udbytte for regnskabsåret	0	380.000
Overføres til overført resultat	122.601	0
Disponeret fra overført resultat	0	-246.686
Disponeret i alt	139.562	141.516

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendom	3.000.000	3.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>
3 Kapitalandel i associeret virksomhed	296.873	279.912
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.200.000	2.200.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.496.873</u>	<u>2.479.912</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.496.873</u>	<u>5.479.912</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	88.000	330.210
Udskudte skatteaktiver	0	2.700
Tilgodehavender i alt	<u>88.000</u>	<u>332.910</u>
Likvide beholdninger	<u>26.213</u>	<u>58.678</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>114.213</u>	<u>391.588</u>
Aktiver i alt	<u>5.611.086</u>	<u>5.871.500</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
4 Virksomhedskapital	125.000	125.000
5 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	220.017	203.056
6 Overført resultat	3.146.204	3.023.603
7 Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	380.000
Egenkapital i alt	3.491.221	3.731.659
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	1.983.446	2.039.647
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.983.446	2.039.647
Gældsforpligtelser	61.000	18.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.609	7.144
Selskabsskat	29.508	37.840
Anden gæld	37.302	36.610
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	136.419	100.194
Gældsforpligtelser i alt	2.119.865	2.139.841
Passiver i alt	5.611.086	5.871.500
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	35.508	37.840
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.700</u>	<u>300</u>
	<u>38.208</u>	<u>38.140</u>
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
2. Investeringsejendom		
Kostpris 1. januar	<u>3.373.341</u>	<u>3.373.341</u>
Kostpris 31. december	<u>3.373.341</u>	<u>3.373.341</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>-373.341</u>	<u>-373.341</u>
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>-373.341</u>	<u>-373.341</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.000.000</u>	<u>3.000.000</u>

Investeringsejendom består af en ejerlejlighed i København, som er købt i 2007. Ejendommen er fuldt udlejet til tredjemand.

Den årlige leje udgør 138 t.kr. og ejerlejligheden er 79 kvm.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 3,7 %

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

2. Investeringsejendom (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En ændring af afkastkravet med +/- 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen ændres med - 387 t.kr. / + 428 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med - 302 t.kr./ + 334 t.kr.

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Kapitalandel i associeret virksomhed		
Kostpris 1. januar	76.856	76.856
Kostpris 31. december	76.856	76.856
Opskrivninger 1. januar	203.056	194.854
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	16.961	8.202
Opskrivninger 31. december	220.017	203.056
Regnskabsmæssig værdi 31. december	296.873	279.912
Associeret virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	40 %
	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	125.000	125.000
5. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. januar	203.056	194.854
Resultatandel	16.961	8.202
	220.017	203.056

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	3.023.603	3.270.289
Årets overførte overskud eller underskud	<u>122.601</u>	<u>-246.686</u>
	<u>3.146.204</u>	<u>3.023.603</u>
7. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. januar	380.000	0
Udloddet udbytte	-380.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>380.000</u>
	<u>0</u>	<u>380.000</u>
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.044.446	2.058.247
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-61.000</u>	<u>-18.600</u>
	<u>1.983.446</u>	<u>2.039.647</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.564.664</u>	<u>1.662.578</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.033 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 3.000 t.kr.		
10. Eventualposter		
Eventualaktiver		
Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 85 t.kr., som ikke er aktiveret i balancen.		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut. Den associerede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2018 i alt 5.330 t.kr.		