

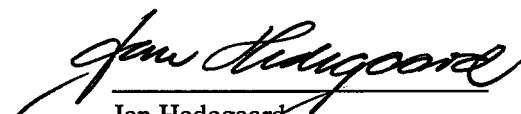
JI Ejendomsinvest ApS
c/o Jan Hedegaard, Hygildvej 6, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 27 47 30 83

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den ¹⁵ 14/2016.


Jan Hedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

Ledespåtegning

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

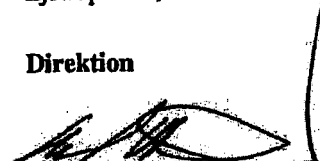
Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 23. marts 2016

Direktion



Michael A. Christensen
direktør



Jan Hedegaard
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i JI Ejendomsinvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JI Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 revisorer's 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.

Skjern, den 23. marts 2016

Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 80 77 76


Allan Østergaard
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------------|--|
| Selskabet | JI Ejendomsinvest ApS c/o Jan Hedegaard 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 | Michael A. Christensen, direktør Jan Hedegaard, direktør |
| Revisor | Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Erhvervsparken 7B 6900 Skjern |
| Bankforbindelser | Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 18, 7400 Herning Nykredit Bank A/S, Nygade 6, 7400 Herning |
| Associeret virksomhed | Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S, Ikast-Brande |

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets investeringsejendomsværdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. Målingen er forbundet med væsentlige regnskabsmæssige skøn.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommens forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Såfremt det anvendte afkastkrav på 3,70 % forøges med 1 %, vil det påvirke selskabets egenkapital i nedadgående retning med 518 t.kr. efter skat.

Under henvisning til investeringsejendommens beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er det vor opfattelse, at målingen af selskabets investeringsejendom er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 94 t.kr. mod -75 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.

Der er valgt førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gæld pr. 31/12 2014 anses efter overgangsreglerne for amortiseret kostpris. Betydningen for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Udover ovenstående er årsrapporten 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 tilbageførslers 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendom

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendom 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 investeringsejendom

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

Værdiregulering af investeringsejendom

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. 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 på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 70.855 | 89.498 |
| Værdiregulering af investeringsejendom | 0 | 245.630 |
| Andre driftsomkostninger | 0 | -80.000 |
| Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed | 11.016 | 10.544 |
| Andre finansielle indtægter | 105.168 | 130.689 |
| Andre finansielle omkostninger | -69.802 | -423.868 |
| Resultat før skat | 117.237 | -27.507 |
| 2 Skat af årets resultat | -23.450 | -47.000 |
| Årets resultat | 93.787 | -74.507 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 11.016 | 10.544 |
| Overføres til overført resultat | 82.771 | 0 |
| Disponeret fra overført resultat | 0 | -85.051 |
| Disponeret i alt | 93.787 | -74.507 |

Balance 31. december

| Aktiver | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | 3.000.000 | 3.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>3.000.000</u> | <u>3.000.000</u> |
| 4 Kapitalandel i associeret virksomhed | 267.304 | 256.288 |
| Tilgodehavender hos associeret virksomhed | 2.200.000 | 2.200.000 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 921.450 |
| Finansielle anlægsaktiver i alt | <u>2.467.304</u> | <u>3.377.738</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>5.467.304</u> | <u>6.377.738</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 1.314 | 0 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 136.607 | 45.256 |
| Udskudte skatteaktiver | 85.000 | 101.000 |
| Andre tilgodehavender | 0 | 132.278 |
| Tilgodehavender i alt | <u>222.921</u> | <u>278.534</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 0 | 1.345.541 |
| Værdipapirer i alt | <u>0</u> | <u>1.345.541</u> |
| Likvide beholdninger | <u>17.034</u> | <u>0</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>239.955</u> | <u>1.624.075</u> |
| Aktiver i alt | <u>5.707.259</u> | <u>8.001.813</u> |

Balance 31. december

| Passiver | | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 5 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 6 | Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 190.448 | 179.432 |
| 7 | Overført resultat | <u>3.229.019</u> | <u>3.146.248</u> |
| | Egenkapital i alt | <u>3.544.467</u> | <u>3.450.680</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | <u>2.082.705</u> | <u>2.099.776</u> |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>2.082.705</u> | <u>2.099.776</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 18.375 | 18.500 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 4.127 | 1.959.525 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 14.859 | 10.250 |
| | Selskabsskat | 7.450 | 0 |
| | Anden gæld | <u>35.276</u> | <u>463.082</u> |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>80.087</u> | <u>2.451.357</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>2.162.792</u> | <u>4.551.133</u> |
| | Passiver i alt | <u>5.707.259</u> | <u>8.001.813</u> |
| | | | |
| 9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 10 | Eventualposter | | |

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af investeringsejendom er beregnet ud fra en afkastbaseret metode, hvor det forventede driftsresultat tilbagediskonteres med det markedsræssige afkastkrav.

Dagsværdien beregnes ud fra investeringsejendommens forventede driftsresultat i et normalt år korrigeret for eventuelle tomme lejemål, udsatte vedligeholdelsesomkostninger m.m.

Der er benyttet et afkastkrav på 3,70 %. Afkastkravet er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentialer m.m.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med opgørelsen af afkastkravet, hvorfor der er lavet en følsomhedsanalyse. Såfremt afkastkravet ændres +/- 1 %, ændres værdiansættelsen af investeringsejendommen med -664 t.kr. / +1.067 t.kr.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning og måling.

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 2. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat moder | 7.450 | 0 |
| Årets regulering af udskudt skat | <u>16.000</u> | <u>47.000</u> |
| | <u>23.450</u> | <u>47.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 3. Investeringsjendomme | | |
| 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 | -373.341 | -623.341 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>0</u> | <u>250.000</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> |
| <p>Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er vurderet i forhold til investeringsejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, udlejningspotentiale m.m.</p> | | |
| 4. Kapitalandel i associeret virksomhed | | |
| Kostpris 1. januar | <u>76.856</u> | <u>76.856</u> |
| Kostpris 31. december | <u>76.856</u> | <u>76.856</u> |
| Opskrivninger 1. januar | 179.432 | 168.888 |
| Årets resultat før afskrivninger på goodwill | <u>11.016</u> | <u>10.544</u> |
| Opskrivninger 31. december | <u>190.448</u> | <u>179.432</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december | <u>267.304</u> | <u>256.288</u> |
| Associeret virksomhed: | | |
| | Hjemsted | Ejerandel |
| Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S | Ikast-Brande | 40 % |
| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> |
| 5. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. januar | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Noter

| | <u>31/12 2015</u> | <u>31/12 2014</u> | | |
|--|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | | | |
| Reserve for opskrivninger 1. januar | 179.432 | 168.888 | | |
| Resultatandel | <u>11.016</u> | <u>10.544</u> | | |
| | <u>190.448</u> | <u>179.432</u> | | |
| 7. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar | 3.146.248 | 3.231.299 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | <u>82.771</u> | <u>-85.051</u> | | |
| | <u>3.229.019</u> | <u>3.146.248</u> | | |
| 8. Gældsforpligtelser | | | | |
| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2015</u> | <u>Gæld i alt 31/12 2014</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | <u>18.375</u> | <u>1.875.341</u> | <u>2.101.079</u> | <u>2.118.276</u> |
| | <u>18.375</u> | <u>1.875.341</u> | <u>2.101.079</u> | <u>2.118.276</u> |
| 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | | | |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.101 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 3.000 t.kr. | | | | |
| Selskabet har stillet kaution for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut, som pr. 31. december 2015 udgør 6.619 t.kr. | | | | |
| 10. Eventualposter | | | | |
| Eventualforpligtelser | | | | |
| Ingen. | | | | |