

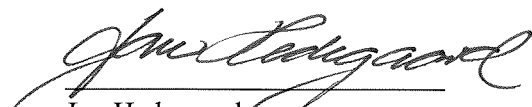
**JI Ejendomsinvest ApS**  
c/o Jan Hedegaard, Hygildvej 6, Hallundbæk, 7361 Ejstrupholm

CVR-nr. 27 47 30 83

**Årsrapport**

**2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. februar 2017

  
Jan Hedegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 25. februar 2017

### **Direktion**

Michael A. Christensen  
direktør

  
Jan Hedegaard  
direktør

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Michael A. Christensen, direktør Jan Hedegaard, direktør
<b>Bankforbindelser</b>	Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 18, 7400 Herning Nykredit Bank A/S, Nygade 6, 7400 Herning
<b>Associeret virksomhed</b>	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.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdien af selskabets investeringsejendom er fastlagt på basis af beregnede kapitalværdier. Målingerne 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 værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 1 og 3.

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

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 83 t.kr. mod 71 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 46 t.kr. mod 94 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 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 associeret virksomhed i forhold til kostpris.

#### **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.

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>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>82.993</b>	<b>70.855</b>
Indtægt af kapitalandel i associeret virksomhed	4.406	11.016
Andre finansielle indtægter	103.243	105.168
Øvrige finansielle omkostninger	-28.294	-69.802
<b>Resultat før skat</b>	<b>162.348</b>	<b>117.237</b>
2 Skat af årets resultat	-116.672	-23.450
<b>Årets resultat</b>	<b>45.676</b>	<b>93.787</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.406	11.016
Overføres til overført resultat	41.270	82.771
<b>Disponeret i alt</b>	<b>45.676</b>	<b>93.787</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendom	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	271.710	267.304
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	2.200.000	2.200.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.471.710</u>	<u>2.467.304</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.471.710</u></b>	<b><u>5.467.304</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	1.314
Tilgodehavende hos associeret virksomhed	231.482	136.607
Udskudte skatteaktiver	3.000	85.000
Tilgodehavender i alt	<u>234.482</u>	<u>222.921</u>
Likvide beholdninger	<u>42.865</u>	<u>17.034</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>277.347</u></b>	<b><u>239.955</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.749.057</u></b>	<b><u>5.707.259</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2016	2015
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	125.000	125.000
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	194.854	190.448
7 Overført resultat	3.270.289	3.229.019
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.590.143</b>	<b>3.544.467</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
8 Gæld til realkreditinstitutter	2.055.896	2.082.705
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.055.896	2.082.705
Gældsforpligtelser	18.439	18.375
Gæld til pengeinstitutter	319	4.127
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.208	11.750
Selskabsskat	34.672	7.450
Anden gæld	36.380	38.385
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	103.018	80.087
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.158.914</b>	<b>2.162.792</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.749.057</b>	<b>5.707.259</b>
1 Usikkerhed ved indregning eller måling		
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 ønskede afkastkrav.

I den udstrækning markedsrenten ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller investeringsejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan investeringsejendommenes værdier tilsvarende ændre sig. Der henvises til beskrivelsen i note 3.

Der har herudover ikke været usikkerheder med indregning eller måling.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	34.672	7.450
Årets regulering af udskudt skat	<u>82.000</u>	<u>16.000</u>
	<u><b>116.672</b></u>	<u><b>23.450</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>3. Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar	3.373.341	3.373.341
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>3.373.341</b>	<b>3.373.341</b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	0	-373.341
Årets regulering til dagsværdi	-373.341	0
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b>-373.341</b>	<b>-373.341</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.000.000</b>	<b>3.000.000</b>

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

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der benyttet et afkastkrav på 3,8 %

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 +/- 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med -651 t.kr. / +1.024 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive ændret med -507 t.kr./ + 799 t.kr.

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>4. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>		
Kostpris 1. januar	76.856	76.856
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>76.856</b>	<b>76.856</b>
Opskrivninger 1. januar	190.448	179.432
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	4.406	11.016
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>194.854</b>	<b>190.448</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>271.710</b>	<b>267.304</b>
<b>Associeret virksomhed:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	40 %
	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar	125.000	125.000
	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>
<b>6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar	190.448	179.432
Resultatandel	4.406	11.016
	<b>194.854</b>	<b>190.448</b>
<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	3.229.019	3.146.248
Årets overførte overskud eller underskud	41.270	82.771
	<b>3.270.289</b>	<b>3.229.019</b>

## Noter

---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>8. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.074.335	2.101.080
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-18.439</u>	<u>-18.375</u>
	<b><u>2.055.896</u></b>	<b><u>2.082.705</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.763.281</u>	<u>1.875.341</u>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.062 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.000 t.kr.

## 10. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for associeret virksomheds gæld til realkreditinstitut. Den associerede virksomheds bankgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 6.190 t.kr.