

**JI Ejendomsinvest ApS**  
Vardevej 150, 7280 Sønder Felding

CVR-nr. 27 47 30 83

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2024

---

Jan Hedegaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønder Felding, den 5. februar 2024

### Direktion

Lars Ternholt-Pedersen

Jan Hedegaard

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JI Ejendomsinvest ApS Vardevej 150 7280 Sønder Felding
	Telefon: 20115391
	CVR-nr.: 27 47 30 83
	Stiftet: 10. december 2003
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Lars Ternholt-Pedersen Jan Hedegaard
<b>Bankforbindelse</b>	Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 18, 7400 Herning
<b>Kapitalinteresse</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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 120 t.kr. mod 119 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 191 t.kr. mod 57 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.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

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 mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Indtægter af kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### 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, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalinteresse

Kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens 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. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalinteresse 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 kapitalinteresse.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i kapitalinteresse 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i kapitalinteresser 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.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisationseværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>119.575</b>	<b>119.308</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	9.021	-184.021
<b>Driftsresultat</b>	<b>128.596</b>	<b>-64.713</b>
Indtægter af kapitalinteresser	60.090	41.810
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	88.000	88.000
Andre finansielle indtægter	16.170	12.843
Øvrige finansielle omkostninger	-64.219	-17.556
<b>Resultat før skat</b>	<b>228.637</b>	<b>60.384</b>
1 Skat af årets resultat	-37.520	-3.748
<b>Årets resultat</b>	<b>191.117</b>	<b>56.636</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	60.090	41.810
Overføres til overført resultat	131.027	14.826
<b>Disponeret i alt</b>	<b>191.117</b>	<b>56.636</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	3.595.000	3.585.979
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.595.000</u>	<u>3.585.979</u>
3	Kapitalinteresse	467.164	407.074
4	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.200.000	2.200.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.667.164</u>	<u>2.607.074</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.262.164</u></b>	<b><u>6.193.053</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	489.365	384.427
	Tilgodehavender i alt	<u>489.365</u>	<u>384.427</u>
	Likvide beholdninger	84.339	92.107
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>573.704</u></b>	<b><u>476.534</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>6.835.868</u></b>	<b><u>6.669.587</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
Note	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	390.308	330.218
Overført resultat	4.396.082	4.265.055
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>4.911.390</b></u>	<u><b>4.720.273</b></u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	48.000	47.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u><b>48.000</b></u>	<u><b>47.000</b></u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.787.996	1.801.538
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.787.996</u>	<u>1.801.538</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	15.432	20.805
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.820	10.323
Selskabsskat	18.520	26.748
Anden gæld	43.710	42.900
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>88.482</u>	<u>100.776</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>1.876.478</b></u>	<u><b>1.902.314</b></u>
<b>Passiver i alt</b>	<u><b>6.835.868</b></u>	<u><b>6.669.587</b></u>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	288.408	4.250.229	4.663.637
Resultatandel	0	41.810	14.826	56.636
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	330.218	4.265.055	4.720.273
Resultatandel	0	60.090	131.027	191.117
	<b>125.000</b>	<b>390.308</b>	<b>4.396.082</b>	<b>4.911.390</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	36.520	44.748
Årets regulering af udskudt skat	1.000	-41.000
	<b><u>37.520</u></b>	<b><u>3.748</u></b>
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	3.373.341	3.373.341
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>3.373.341</u></b>	<b><u>3.373.341</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	212.638	396.659
Årets regulering til dagsværdi	9.021	-184.021
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>221.659</u></b>	<b><u>212.638</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.595.000</u></b>	<b><u>3.585.979</u></b>

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

Den årlige leje forventes at udgøre 165 t.kr., og ejerlejligheden er 79 kvm.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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 følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,75 %.

## Noter

### 2. Investeringsejendomme (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 3.595 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 422 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 554 t.kr.

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>3. Kapitalinteresse</b>		
Kostpris 1. januar	76.856	76.856
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>76.856</b>	<b>76.856</b>
Opskrivninger 1. januar	330.218	288.408
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	60.090	41.810
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>390.308</b>	<b>330.218</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>467.164</b>	<b>407.074</b>
<b>Kapitalinteresse:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	40 %
	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>4. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	2.200.000	2.200.000
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.200.000</b>	<b>2.200.000</b>

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.803.428	1.822.343
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-15.432</u>	<u>-20.805</u>
	<b><u>1.787.996</u></b>	<b><u>1.801.538</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.752.662</u>	<u>1.752.591</u>
<b>6. Oplysninger om dagsværdi</b>		<b>Investerings- ejendomme</b>
Dagsværdi 31. december		<u>3.595.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>9.021</u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.836 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.595 t.kr.		
<b>8. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har kautioneret for kapitalinteressens banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2023 i alt 20 kr.		



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Lars Ternholt-Pedersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lars Ternholt-Pedersen

Direktør

ID: b4edde7a-c9cf-45c8-ba40-2680aeae9dcf

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2024 kl.: 12:54:18

Underskrevet med MitID



## Jan Hedegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Hedegaard

Direktør

ID: 8b475716-bb53-4e5b-b146-423ae1243943

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2024 kl.: 12:22:49

Underskrevet med MitID



## Jan Hedegaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Hedegaard

Dirigent

ID: 8b475716-bb53-4e5b-b146-423ae1243943

Tidspunkt for underskrift: 05-02-2024 kl.: 13:09:57

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 604d79uphQp251544294

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).