

JI Ejendomsinvest ApS
Vardevej 150, 7280 Sønder Felding

CVR-nr. 27 47 30 83

Årsrapport

2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2023

Jan Hedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønder Felding, den 4. marts 2023

Direktion

Lars Ternholt-Pedersen

Jan Hedegaard

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Lars Ternholt-Pedersen Jan Hedegaard
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank A/S, Torvet 18, 7400 Herning
Kapitalinteresse	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 119 t.kr. mod 97 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 57 t.kr. mod 298 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 11 og 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. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar 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

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.

Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealisationseværdien 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandel 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og 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.

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 nettorealisation sværdi.

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 nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	119.308	97.245
Værdiregulering af investeringsejendomme	-184.021	170.000
Driftsresultat	-64.713	267.245
Indtægter af kapitalinteresser	41.810	26.408
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	88.000	88.000
Andre finansielle indtægter	12.843	8.998
Øvrige finansielle omkostninger	-17.556	-11.736
Resultat før skat	60.384	378.915
1 Skat af årets resultat	-3.748	-80.458
Årets resultat	56.636	298.457
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	41.810	26.408
Overføres til overført resultat	14.826	272.049
Disponeret i alt	56.636	298.457

Balance 31. december

Aktiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>3.585.979</u>	<u>3.770.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.585.979</u>	<u>3.770.000</u>
3	Kapitalinteresse	407.074	365.264
4	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.607.074</u>	<u>2.565.264</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.193.053</u>	<u>6.335.264</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	<u>384.427</u>	<u>283.582</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>384.427</u>	<u>283.582</u>
	Likvide beholdninger	<u>92.107</u>	<u>50.418</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>476.534</u>	<u>334.000</u>
	Aktiver i alt	<u>6.669.587</u>	<u>6.669.264</u>

Balance 31. december

Passiver		2022	2021
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	330.218	288.408
	Overført resultat	4.265.055	4.250.229
	Egenkapital i alt	<u>4.720.273</u>	<u>4.663.637</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	47.000	88.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>47.000</u>	<u>88.000</u>
Gældsforpligtelser			
5	Gæld til realkreditinstitutter	1.801.538	1.819.498
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.801.538</u>	<u>1.819.498</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	20.805	24.565
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.323	8.206
	Selskabsskat	26.748	22.458
	Anden gæld	42.900	42.900
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>100.776</u>	<u>98.129</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>1.902.314</u>	<u>1.917.627</u>
	Passiver i alt	<u>6.669.587</u>	<u>6.669.264</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 2021	125.000	262.000	3.978.180	4.365.180
Resultatandel	0	26.408	272.049	298.457
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	288.408	4.250.229	4.663.637
Resultatandel	0	41.810	14.826	56.636
	125.000	330.218	4.265.055	4.720.273

Noter

	2022	2021
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	44.748	40.458
Årets regulering af udskudt skat	-41.000	40.000
	3.748	80.458
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	3.373.341	3.373.341
Kostpris 31. december	3.373.341	3.373.341
Regulering til dagsværdi 1. januar	396.659	226.659
Årets regulering til dagsværdi	-184.021	170.000
Regulering til dagsværdi 31. december	212.638	396.659
Regnskabsmæssig værdi 31. december	3.585.979	3.770.000

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

Den årlige leje forventes at udgøre 162 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund: 3,75%

Noter

2. Investeringsejendomme (fortsat)

Følsomhedsanalyse:

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

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 422 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.720 t.kr. til 4.391. t.kr.

3. Kapitalinteresse

Kostpris 1. januar	76.856	76.856
Kostpris 31. december	76.856	76.856
Opskrivninger 1. januar	288.408	262.000
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	41.810	26.408
Opskrivninger 31. december	330.218	288.408
Regnskabsmæssig værdi 31. december	407.074	365.264

Kapitalinteresse:

	Hjemsted	Ejerandel
Ingolf Nielsens Vej 1, Sønderborg A/S	Ikast-Brande	40 %

4. Tilgodehavender hos kapitalinteresser

Kostpris 1. januar	2.200.000	2.200.000
Kostpris 31. december	2.200.000	2.200.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.200.000	2.200.000

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.822.343	1.844.063
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-20.805</u>	<u>-24.565</u>
	<u>1.801.538</u>	<u>1.819.498</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.752.591</u>	<u>1.756.298</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		Investerings- ejendomme
Dagsværdi 31. december		<u>3.585.979</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-184.021</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.802 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 3.586 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for kapitalinteressens banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2022 i alt 272kr.		