

JI Ejendomsinvest ApS
Vardevej 150, 7280 Sønder Felding

CVR-nr. 27 47 30 83

Årsrapport

2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. marts 2022

Jan Hedegaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 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 2022

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 97 t.kr. mod 96 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 298 t.kr. mod 711 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.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Som følge af opdatering af årsregnskabsloven den 27. december 2018 er der i overensstemmelse med reglerne foretaget ændring af klassifikationen af regnskabsposten "associerede virksomheder", således at kapitalandelene, der hidtil er blevet indregnet under associerede virksomheder, fremover indregnes under regnskabsposten "kapitalinteresser".

Den foretagne klassifikationsændring har ingen beløbsmæssig effekt på årets resultat eller balancen for hverken indeværende eller forrige regnskabsår. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede klassifikation.

Bortset fra ovenstående er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi. 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

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 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. 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.

Nettoposkrivning af kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoposkrivning 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Bruttofortjeneste	97.245	95.766
Værdiregulering af investeringsejendomme	170.000	600.000
Driftsresultat	267.245	695.766
Indtægter af kapitalinteresser	26.408	19.272
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	88.000	88.000
Andre finansielle indtægter	8.998	10.266
Øvrige finansielle omkostninger	-11.736	-16.378
Resultat før skat	378.915	796.926
1 Skat af årets resultat	-80.458	-86.302
Årets resultat	298.457	710.624
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	26.408	19.272
Overføres til overført resultat	272.049	691.352
Disponeret i alt	298.457	710.624

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2021	2020
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	3.770.000	3.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.770.000</u>	<u>3.600.000</u>
3 Kapitalinteresse	365.264	338.856
4 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.200.000	2.200.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>2.565.264</u>	<u>2.538.856</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.335.264</u>	<u>6.138.856</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	283.584	186.675
Tilgodehavender i alt	<u>283.584</u>	<u>186.675</u>
Likvide beholdninger	50.418	19.283
Omsætningsaktiver i alt	<u>334.002</u>	<u>205.958</u>
Aktiver i alt	<u>6.669.266</u>	<u>6.344.814</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2021	2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	288.408	262.000
Overført resultat	4.250.229	3.978.180
Egenkapital i alt	4.663.637	4.365.180
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	88.000	48.000
Hensatte forpligtelser i alt	88.000	48.000
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	1.819.498	1.843.688
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.819.498	1.843.688
Kortfristet del af langfristet gæld	24.565	22.437
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.206	7.906
Selskabsskat	22.458	20.302
Anden gæld	42.902	37.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	98.131	87.946
Gældsforpligtelser i alt	1.917.629	1.931.634
Passiver i alt	6.669.266	6.344.814

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 2020	125.000	242.728	3.286.828	3.654.556
Resultatandel	0	19.272	691.352	710.624
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	262.000	3.978.180	4.365.180
Resultatandel	0	26.408	272.049	298.457
	125.000	288.408	4.250.229	4.663.637

Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	40.458	38.302
Årets regulering af udskudt skat	40.000	48.000
	<u>80.458</u>	<u>86.302</u>
	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
2. Investeringsejendomme		
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	226.659	-373.341
Årets regulering til dagsværdi	170.000	600.000
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>396.659</u>	<u>226.659</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.770.000</u>	<u>3.600.000</u>

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.

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 471 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 4.664 t.kr. til 4.269 t.kr.

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
3. Kapitalinteresse		
Kostpris 1. januar	76.856	76.856
Kostpris 31. december	76.856	76.856
Opskrivninger 1. januar	262.000	242.728
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	26.408	19.272
Opskrivninger 31. december	288.408	262.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	365.264	338.856
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 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	1.844.063	1.866.125
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-24.565</u>	<u>-22.437</u>
	<u>1.819.498</u>	<u>1.843.688</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.756.298</u>	<u>1.790.164</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december		<u>3.770.000</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>170.000</u>
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.879 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 3.770 t.kr.		
8. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Selskabet har kautioneret for kapitalinteressens banklån. Bankgæld udgør pr. 31. december 2021 i alt 388 t.kr.		