

Jani A/S

Yderholmen 22, 2750 Ballerup

CVR-nr. 28 29 21 63

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2016.

Jais Andersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Jani A/S.

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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 28. november 2016

Direktion

Jais Andersen

Bestyrelse

Jais Andersen

Thomas Andersen

Camilla Andersen

Frank Andersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Jani A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Jani A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henviser vi til note 1, som omtaler at regnskabet er aflagt med fortsat drift for øje. Den fortsatte drift forudsætter, at moderselskabet fortsat stiller den fornødne likviditet til rådighed, som anført i note 1.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 28. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Darnell Vagnild
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jani A/S Yderholmen 22 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 28 29 21 63 Stiftet: 10. december 2004 Hjemsted: Ballerup Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Jais Andersen Thomas Andersen Camilla Andersen Frank Andersen
Direktion	Jais Andersen
Revision	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Bankforbindelse	Jyske bank A/S, Sct. Jacobsvej 4, 2750 Ballerup
Modervirksomhed	Henry Andersen & Søn Ejendomme ApS
Dattervirksomhed	Gislingepark ApS, Ballerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 995.091 kr. mod 1.108.956 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 325.853 kr. mod 594.229 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2015/16 faldet med 148.678 kr., nemlig fra 400.337 kr. til 251.659 kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jani A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

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.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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 cash flow-model. Afkastkravet er fastsat af en ekstern vuar. 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 investeringsejendomme".

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jani A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme".

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatoppgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Nettoomsætning	995.091	1.108.956
Andre eksterne omkostninger	-90.641	-95.408
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-363.285	-237.230
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	-62.685	9.399
Bruttoresultat	478.480	785.717
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	263.290	0
Driftsresultat	741.770	785.717
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-30.142	-32.994
Andre finansielle indtægter	0	406.450
3 Øvrige finansielle omkostninger	-411.571	-564.944
Resultat før skat	300.057	594.229
4 Skat af årets resultat	25.796	0
Årets resultat	325.853	594.229
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	325.853	594.229
Disponeret i alt	325.853	594.229

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	<u>14.495.458</u>	<u>14.485.294</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.495.458</u>	<u>14.485.294</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.495.458</u>	<u>14.485.294</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.514	10.152
	Udsudte skatteaktiver	340.000	340.000
	Tilgodehavende selskabsskat	<u>35.948</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>384.462</u>	<u>350.152</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>60.166</u>	<u>80.016</u>
	Værdipapirer i alt	<u>60.166</u>	<u>80.016</u>
	Likvide beholdninger	<u>251.659</u>	<u>400.337</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>696.287</u>	<u>830.505</u>
	Aktiver i alt	<u>15.191.745</u>	<u>15.315.799</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	500.000	500.000
8	Overført resultat	<u>-2.021.161</u>	<u>-2.347.014</u>
	Egenkapital i alt	<u>-1.521.161</u>	<u>-1.847.014</u>
 Gældsforpligtelser			
9	Ansvarlig lånekapital	2.900.000	2.900.000
	Gæld til realkreditinstitutter	7.984.432	9.588.151
	Anden gæld	3.762.600	3.762.600
	Deposita	<u>269.415</u>	<u>287.415</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.916.447</u>	<u>16.538.166</u>
	 Kortfristet del af langfristet gæld	 972.000	 0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	316.092
	Gæld til tilknyttede virksomheder	736.000	236.000
	Anden gæld	<u>88.459</u>	<u>72.555</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.796.459</u>	<u>624.647</u>
	 Gældsforpligtelser i alt	 <u>16.712.906</u>	 <u>17.162.813</u>
	 Passiver i alt	 <u>15.191.745</u>	 <u>15.315.799</u>
 11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
12 Eventualposter			

Noter

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
1. Usikkerhed om going concern		
Selskabet har modtaget tilsagn fra moderselskabet om at dette vil stille den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift indtil 1. juli 2017.		
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	-62.685	9.399
	<u>-62.685</u>	<u>9.399</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	411.571	564.944
	<u>411.571</u>	<u>564.944</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-35.948	0
Regulering af tidligere års skat	10.152	0
	<u>-25.796</u>	<u>0</u>

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	<u>14.485.294</u>	<u>14.485.294</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>14.485.294</u>	<u>14.485.294</u>
Årets regulering til dagsværdi	<u>10.164</u>	<u>0</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	<u>10.164</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	<u>14.495.458</u>	<u>14.485.294</u>

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen 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.,. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af valuar bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,12
Højeste afkastprocent	5,5
Laveste afkastprocent	6,5

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 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.000.000 kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende -1.521.161 kr. til -3.521.161 kr.

Noter

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
6. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. juli 2015	125.000	125.000
Kostpris 30. juni 2016	125.000	125.000
Opskrivninger 1. juli 2015	-1.273.410	-1.240.416
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-30.142	-32.994
Opskrivninger 30. juni 2016	-1.303.552	-1.273.410
Modregnet i tilgodehavender	1.178.552	1.148.410
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.178.552	1.148.410
Tilknyttede virksomheder:		
	Hjemsted	Ejerandel
Gislingepark ApS	Ballerup	100 %
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500.000
	500.000	500.000
Der har indenfor de seneste 5 år ikke været nogle bevægelser på virksomhedskapitalen.		
8. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	-2.347.014	-2.941.243
Årets overførte overskud eller underskud	325.853	594.229
	-2.021.161	-2.347.014
9. Ansvarlig lånekapital		
Ansvarlig lånekapital	2.900.000	2.900.000
	2.900.000	2.900.000

Der er indetalt kr. 2.900.000 som ansvarlig lånekapital. Kapitalen er stillet til rådighed til den 30. juni 2018.

Noter

			<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
10. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2016</u>	<u>Gæld i alt 30/6 2015</u>
Ansvarlig lånekapital	0	0	2.900.000	2.900.000
Gæld til realkreditinstitutter	972.000	4.100.000	8.956.432	9.588.151
Anden gæld	0	0	3.762.600	3.762.600
Deposita	0	0	269.415	287.415
	<u>972.000</u>	<u>4.100.000</u>	<u>15.888.447</u>	<u>16.538.166</u>

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve i selskabets ejendom på i alt 6.0 mio.kr. til sikkerhed for bankgæld. Den bogførte værdi af ejendommen er opført til kr. 14.497.418.

Ligeledes har selskabet deponeret aktier i Jyske Bank til sikkerhed for bankgæld. Den bogførte værdi af disse værdipapirer er opført i regnskabet til kr.60.116.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 9.588.151 kr., er der givet pant i grund og bygning . hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 14.495.4589

12. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J.C.A. Holding ApS, CVR-nr. 25374282 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Noter

12. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

13. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Henry Andersen & Søn Ejendomme ApS, Yderholmen 22, Ballerup