

**JDI Ejendomme ApS  
Vesterlundvej 47  
7323 Give**

**CVR-nr.: 28 86 73 44**

---

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2015 til 31. december 2015**

---

**(4. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 17. juni 2016.

---

Johan Dissing Elverskov  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Selskabsoplysninger .....                 | 3  |
| Ledelsens påtegning .....                 | 4  |
| Den uafhængige revisors erklæringer ..... | 5  |
| Ledelsens beretning .....                 | 6  |
| Anvendt regnskabspraksis .....            | 7  |
| Resultatopgørelse .....                   | 10 |
| Balance .....                             | 11 |
| Noter .....                               | 13 |

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JDI Ejendomme ApS  
Vesterlundvej 47  
7323 Give

CVR nr.: 28 86 73 44  
Telefon: 75 73 60 63  
Stiftelsesdato: 27. juni 2005  
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

**Direktion**

Johan Dissing Elverskov  
Vesterlundvej 47  
7323 Give

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S  
Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36C  
8700 Horsens

## Ledelsens påtegning

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 for JDI Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 17. juni 2016.

### Direktion

---

Johan Dissing Elverskov

## Den uafhængige revisors erklæringer

---

### Til kapitalejerne af JDI Ejendomme ApS

#### Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JDI Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

Horsens, den 17. juni 2016.

#### Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer  
CVR-nr.: 32676421

Henrik Sørensen  
Registreret revisor

## Ledelsens beretning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg af fast ejendom samt udlejningsvirksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultat og økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet for JDI Ejendomme ApS for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring, forbrugsomkostninger og vedligeholdelse.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 40 år           | 0 %              |

Aktiver med en kostpris på under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar 2015 til 31. december 2015

---

|  | 2015           | 2014           |
|--|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b> .....   | <b>250.118</b> | <b>183.205</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -93.644        | -89.850        |
| <b>Driftsresultat</b> .....  | <b>156.474</b> | <b>93.355</b>  |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -98.052        | -87.721        |
| <b>Resultat før skat</b> .....   | <b>58.422</b>  | <b>5.634</b>   |
| Skat af årets resultat .....   | -18.405        | -813           |
| <b>Årets resultat</b> .....  | <b>40.017</b>  | <b>4.821</b>   |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b>                                 |                |                |
| Overført resultat .....  | 40.017         | 4.821          |
| <b>Disponeret I alt</b> .....  | <b>40.017</b>  | <b>4.821</b>   |

**Balance pr. 31. december 2015**  
**Aktiver**

---

|                                       | 2015             | 2014             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Anlægsaktiver</b>                  |                  |                  |
| 1 Grunde og bygninger.....            | 3.503.071        | 3.342.197        |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b> | <b>3.503.071</b> | <b>3.342.197</b> |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Anlægsaktiver i alt .....</b>      | <b>3.503.071</b> | <b>3.342.197</b> |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Omsætningsaktiver</b>              |                  |                  |
| <b>Tilgodehavender</b>                |                  |                  |
| Andre tilgodehavender .....           | 0                | 0                |
| Skatteaktiv .....                     | 92.321           | 90.348           |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Tilgodehavender i alt .....</b>    | <b>92.321</b>    | <b>90.348</b>    |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>  | <b>92.321</b>    | <b>90.348</b>    |
|                                       | <hr/>            | <hr/>            |
| <b>Aktiver i alt .....</b>            | <b>3.595.392</b> | <b>3.432.545</b> |
|                                       | <hr/> <hr/>      | <hr/> <hr/>      |

## Balance pr. 31. december 2015

### Passiver

|  | 2015             | 2014             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>   |                  |                  |
| Selskabskapital .....                                      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat .....                                    | -109.603         | -149.620         |
| <b>2 Egenkapital .....</b>                                 | <b>15.397</b>    | <b>-24.620</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                                  |                  |                  |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |                  |                  |
| Prioritetsgæld .....                                       | 1.756.686        | 1.847.462        |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>             | <b>1.756.686</b> | <b>1.847.462</b> |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser ..... | 93.500           | 92.500           |
| Kreditinstitutter .....                                    | 541.882          | 367.175          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser .....             | 39.066           | 13.750           |
| Selskabsskat .....   | 20.378           | 11.378           |
| Øvrig anden gæld .....                                     | 82.200           | 87.764           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....                | 1.046.283        | 1.037.136        |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>         | <b>1.823.309</b> | <b>1.609.703</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>                      | <b>3.579.995</b> | <b>3.457.165</b> |
| <b>Passiver i alt .....</b>                                | <b>3.595.392</b> | <b>3.432.545</b> |
| <br>   |                  |                  |
| 4 Eventualforpligtelser                                    |                  |                  |
| 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser                    |                  |                  |

## Noter

### 1 Materielle anlægsaktiver

|   |                  |
|---|------------------|
| Kostpris, primo .....                       | 3.933.170        |
| Tilgang i årets løb .....                   | 254.518          |
|   | 4.187.688        |
| Kostpris 31. december 2015                  | 4.187.688        |
|   | -590.973         |
| Af-/nedskrivninger, primo .....             | -590.973         |
| Årets af-/nedskrivninger .....              | -93.644          |
|   | -684.617         |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2015        | -684.617         |
|   | -684.617         |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b> | <b>3.503.071</b> |

|                          | Primo          | Forslag til resultatdisponering | Ultimo        |
|--------------------------|----------------|---------------------------------|---------------|
| <b>2 Egenkapital</b>     |                |                                 |               |
| Virksomhedskapital ..... | 125.000        | 0                               | 125.000       |
| Overført resultat .....  | -149.620       | 40.017                          | -109.603      |
|                          | <b>-24.620</b> | <b>40.017</b>                   | <b>15.397</b> |

|  | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b> |                  |                   |                   |                     |
| Prioritetsgæld.....                      | 1.939.962        | 1.850.186         | 93.500            | 970.000             |
|  | <b>1.939.962</b> | <b>1.850.186</b>  | <b>93.500</b>     | <b>970.000</b>      |

### 4 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 1.850, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør tkr. 3.503.