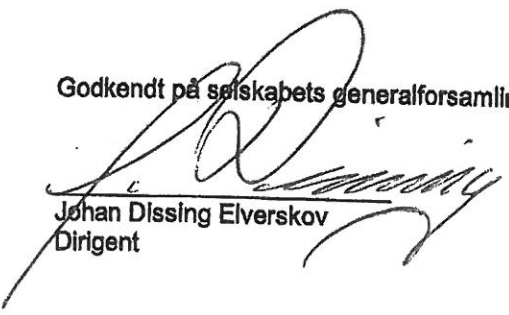


**JDI Ejendomme ApS
Vesterlundvej 47
7323 Give**

CVR-nr.: 28 86 73 44

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/16 2018


Johan Dissing Elverskov
Dirigent



LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S
Registrerede revisorer

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsens påtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsens beretning 6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

Ledelsens påtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for JDI Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Give, den 18/6 2018

Direktion


Johan Dissing Elverskov

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JDI Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JDI Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.


Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Horsens, den 18/16 2018

Leif Mikkelsen & Partnere A/S

Registrerede revisorer

CVR-nr.: 32676421


Frank Lyng Jensen
Registreret revisor
mne10948

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 retableret 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 2017 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

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, forbrugsomkostninger, forsikring og vedligeholdelse.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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 kostpris på under den skattemæssige 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Deposita og forudbetalt leje

Deposita og forudbetalt leje medtages som kortfristede gældsforpligtelser under anden gæld.

Resultatopgørelse

1. januar 2017 til 31. december 2017

	2017	2016
Bruttofortjeneste	157.912	207.069
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-96.394	-96.211
Driftsresultat	61.518	110.858
Andre finansielle omkostninger	-54.378	-104.119
Resultat før skat	7.140	6.739
Skat af årets resultat.....	2.749	4.270
Årets resultat	9.889	11.009
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat.....	9.889	11.009
Disponeret i alt	9.889	11.009

Balance pr. 31. december 2017
Aktiver

	2017	2016
1 Grunde og bygninger	3.317.765	3.406.860
Materielle anlægsaktiver	3.317.765	3.406.860
Anlægsaktiver	3.317.765	3.406.860
Andre tilgodehavender	0	2
Skatteaktiv	148.918	122.842
Tilgodehavender	148.918	122.844
Likvide beholdninger	28.403	70.136
Omsætningsaktiver	177.321	192.980
Aktiver	3.495.086	3.599.840

Balance pr. 31. december 2017

Passiver

	2017	2016
Selskabskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat.....	-88.705	-98.593
2 Egenkapital.....	36.295	26.407
Prioritetsgæld.....	1.316.485	1.359.799
Kreditinstitutter.....	989.070	1.038.959
3 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.305.555	2.398.758
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	92.589	91.175
Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.543	27.616
Selskabsskat.....	19.327	26.251
Anden gæld	115.000	93.100
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	895.777	936.533
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.153.236	1.174.675
Gældsforpligtelser.....	3.458.791	3.573.433
Passiver	3.495.086	3.599.840
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2017	2016
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo.....		4.187.688
Tilgang i årets løb		7.299
		4.194.987
Kostpris 31. december 2017		
Af-/nedskrivninger, primo.....		-780.828
Årets af-/nedskrivninger.....		-96.394
		-877.222
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
Materielle anlægsaktiver i alt.....		3.317.765

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
2 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	-98.594	9.889	-88.705
	26.406	9.889	36.295

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.402.057	1.359.574	43.089	1.065.842
Kreditinstitutter.....	1.087.876	1.038.570	49.500	785.500
	2.489.933	2.398.144	92.589	1.851.342

4 Eventualforpligtelser
Ingen.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 1.360, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 3.318.

Til sikkerhed for gæld til bank på i alt t.kr. 1.038, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 1.433.