

**JJI ApS**  
**Toldbodvej 9, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2015/16**

---

**CVR-nr. 29 41 70 08**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. oktober 2016.

---

Claus Grøn Iversen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

### Side

#### **Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

#### **Ledelsesberetning**

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

#### **Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Resultatopgørelse
- 10 Balance
- 12 Noter

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for JJI 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. 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.

Vejle, den 28. september 2016

### **Direktion**

Morten Jensen

Jacob Jensen

Claus Grøn Iversen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til anpartshaverne i JJI ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for JJI ApS 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 det har påvirket vores konklusion skal vi henvise til oplysningerne i ledelsesberetningen og i note 1, hvor ledelsen redegør for, at selskabets ejerkreds fortsat vil yde finansiell støtte til selskabet. Den finansielle støtte er en forudsætning for, at selskabet fortsat kan opfylde sine forpligtelser i det kommende år og dermed en forudsætning for, at årsregnskabet kan aflægges efter principperne om fortsat drift.

Ledelsen har anset forudsætningen for opfyldt. Vi har ikke fundet anledning til at anlægge en anden vurdering.

### **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.

Vejle, den 28. september 2016

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Christian Holm  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

JJI ApS  
Toldbodvej 9  
7100 Vejle

CVR-nr.: 29 41 70 08  
Hjemsted: Vejle  
Regnskabsår: 1. juli 2015 - 30. juni 2016  
10. regnskabsår

### Direktion

Morten Jensen  
Jacob Jensen  
Claus Grøn Iversen

### Revision

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 4,1%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investorerne afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets likviditet er stram. Selskabets ejerkreds yder finansiell støtte og har tilkendegivet, at de fortsat vil yde finansiell støtte til selskabet i form af at stille de nødvendige kreditter til rådighed, hvilket er en forudsætning for den fortsatte drift.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående oplysninger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JJI ApS 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.

### Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet på sikring af fremtidige aktiver og forpligtelser, indregnes i tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

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

### 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.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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".

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 JJI ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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 %.

### Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Hensatte forpligtelser måles til nettorealisationseværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>657.834</b>	<b>665.709</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-12.887	-90.007
<b>Driftsresultat</b>	<b>644.947</b>	<b>575.702</b>
Andre finansielle indtægter	27.955	0
Andre finansielle omkostninger	-688.841	-692.884
<b>Resultat før skat</b>	<b>-15.939</b>	<b>-117.182</b>
3 Skat af årets resultat	8.379	27.310
<b>Årets resultat</b>	<b>-7.560</b>	<b>-89.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-7.560	-89.872
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-7.560</b>	<b>-89.872</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>		
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	17.894.118	17.894.118
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>17.894.118</u>	<u>17.894.118</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>17.894.118</u></b>	<b><u>17.894.118</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	9.743	42.940
Periodeafgrænsningsposter	<u>11.336</u>	<u>11.072</u>
Tilgodehavender i alt	<u>21.079</u>	<u>54.012</u>
Likvide beholdninger	<u>2.247</u>	<u>2.247</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>23.326</u></b>	<b><u>56.259</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>17.917.444</u></b>	<b><u>17.950.377</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	150.000	150.000
6 Overført resultat	848.265	506.926
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>998.265</b>	<b>656.926</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	240.000	150.000
Andre hensatte forpligtelser	52.676	73.100
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>292.676</b>	<b>223.100</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	12.743.344	12.730.730
Langfristede gældsforpligtelser i alt	12.743.344	12.730.730
Kortfristet del af langfristet gæld	0	27.681
Gæld til pengeinstitutter	260.776	271.417
Gæld til tilknyttede virksomheder	667.089	667.089
Anden gæld	2.955.294	3.373.434
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.883.159	4.339.621
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.626.503</b>	<b>17.070.351</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>17.917.444</b>	<b>17.950.377</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Noter

---

### 1. Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser årets resultat som forventet.

Selskabets likviditet er stram. Selskabets ejerkreds yder finansiel støtte og har tilkendegivet, at de fortsat vil yde finansiel støtte til selskabet i form af at stille de nødvendige kreditter til rådighed, hvilket er en forudsætning for den fortsatte drift.

Ledelsen aflægger på baggrund af ovenstående oplysninger årsregnskabet med fortsat drift for øje.

### 2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er foretaget ud fra en afkastbaseret model på grundlag af ejendommens driftsafkast samt et afkastkrav, der for selskabets ejendom er fastsat til 4%. Efterfølgende ændringer i markedsrenten samt ændringer i investoreernes afkastkrav vil medføre tilsvarende ændringer i ejendommenes værdi.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-8.379	-27.310
	<b><u>-8.379</u></b>	<b><u>-27.310</u></b>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.568.353	13.492.985
Tilgang i årets løb	0	75.368
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>13.568.353</u></b>	<b><u>13.568.353</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	4.325.765	4.325.765
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.325.765</u></b>	<b><u>4.325.765</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>17.894.118</u></b>	<b><u>17.894.118</u></b>
<b>5. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital primo	150.000	150.000
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2016</u>	<u>30/6 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	506.926	255.333
Årets overførte overskud eller underskud	-7.560	-89.872
Regulering af renteswaps til dagsværdi	447.278	437.775
Skat af årets egenkapitalbevægelser	-98.379	-96.310
	<u><b>848.265</b></u>	<u><b>506.926</b></u>

**7. 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>
Gæld til realkreditinstitutter	0	10.819.947	12.743.343	12.758.411
	<u><b>0</b></u>	<u><b>10.819.947</b></u>	<u><b>12.743.343</b></u>	<u><b>12.758.411</b></u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.743 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 17.894 t.kr.

**9. Eventualposter  
Sambeskatning**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab, J&J ApS CVR-29389721. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.