



Tlf.: 87 10 63 00
randers@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Thors Bakke 4, 2., Box 4002
DK-8900 Randers C
CVR-nr. 20 22 26 70

JANIVA APS
EBBESTRUPVEJ 7, 8370 HADSTEN
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 27. marts 2016

Jan Dinesen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Janiva ApS Ebbestrupvej 7 8370 Hadsten
	CVR-nr.: 29 85 35 17
	Stiftet: 8. september 2006
	Hjemsted: Hadsten
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Niels Dinesen Jan Dinesen Vagn Dinesen
Direktion	John Skibsted Jan Dinesen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Thors Bakke 4, 2., Box 4002 8900 Randers C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Janiva ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, den 21. marts 2016

Direktion

John Skibsted

Jan Dinesen

Bestyrelse

Niels Dinesen

Jan Dinesen

Vagn Dinesen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Janiva ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Janiva ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

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 regnskabsåret 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.

Randers, den 21. marts 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Søren Rasborg
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at investere i, administrere og sælge ejerlejligheder i Tyskland.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets drift har i regnskabsåret bestået i drift af indkøbte ejerlejligheder og holde disse fuldt udlejet, hvilket er lykkedes i regnskabsåret.

Selskabets bruttoresultat har før dagsværdiregulering af lejligheder givet et overskud på 3.037 tkr. hvilket vurderes som tilfredsstillende.

Selskabet har valgt at opskrive sine lejligheder i Barnimer Park, Bernau svarende til den m2 pris, man i regnskabsåret har købt 2 lejligheder for svarende til en værdi på kr. 8.286 tkr.

Selskabets samlede resultat er positivt med 8.069 tkr.

Selskabets ejendomme:

Barnimer Park, Bernau: Der er tale om 86 ejerlejligheder, der overtid vil blive søgt solgt samlet eller enkeltvis. Selskabet har i december 2014 købt yderligere 2 ejerlejligheder i en af de nuværende ejerforeninger til m2 pris på 1.240 euro. De øvrige lejligheder er reguleret til den samme pris.

Fliederweg, Potsdam: Der var oprindeligt tale om 16 ejerlejligheder, der overtid vil blive søgt solgt samlet eller enkeltvis. Selskabet har i 2015 solgt de resterende ejerlejligheder som forventet.

Selskabet forventninger til 2016 er at den primære drift fastholdes.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		2.983.990	3.735.699
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		8.284.794	5.899.601
DRIFTSRESULTAT		11.268.784	9.635.300
Andre finansielle indtægter.....		1.288	-625
Andre finansielle omkostninger.....		-1.777.356	-2.325.156
RESULTAT FØR SKAT		9.492.716	7.309.519
Skat af årets resultat.....	1	-1.423.907	-1.096.428
ÅRETS RESULTAT		8.068.809	6.213.091
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		8.068.809	6.213.091
I ALT		8.068.809	6.213.091

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		57.245.216	50.488.982
Materielle anlægsaktiver.....	2	57.245.216	50.488.982
ANLÆGSAKTIVER.....		57.245.216	50.488.982
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		5.679	33.679
Andre tilgodehavender.....		0	2.225.637
Tilgodehavender.....		5.679	2.259.316
Likvide beholdninger.....		986.862	2.861.153
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		992.541	5.120.469
AKTIVER.....		58.237.757	55.609.451

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		15.667.688	7.598.880
EGENKAPITAL.....	3	15.792.688	7.723.880
Hensættelse til udskudt skat.....		3.241.067	1.817.160
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		3.241.067	1.817.160
Banklån.....		36.123.334	45.033.103
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	36.123.334	45.033.103
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	2.002.975	0
Modtagne forudbetalinger fra lejere.....		33.242	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.891	60.905
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.013.560	974.403
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.080.668	1.035.308
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		39.204.002	46.068.411
PASSIVER.....		58.237.757	55.609.451
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Regulering af udskudt skat.....	1.423.907	1.096.428	
	1.423.907	1.096.428	
 Materielle anlægsaktiver			2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2015.....		40.689.948	
Valutakursregulering.....		98.614	
Tilgang.....		1.477.053	
Afgang.....		-3.150.121	
Kostpris 31. december 2015.....		39.115.494	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2015.....		9.799.033	
Årets værdireguleringer.....		8.330.689	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2015.....		18.129.722	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....		57.245.216	
 Egenkapital			3
	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	7.598.879	7.723.879
Forslag til årets resultatdisponering.....		8.068.809	8.068.809
Egenkapital 31. december 2015.....	125.000	15.667.688	15.792.688
 Langfristede gældsforpligtelser			4
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år
Banklån.....	45.033.103	38.126.309	2.002.975
	45.033.103	38.126.309	2.002.975
			Restgæld efter 5 år
			31.320.112
			31.320.112
 Eventualposter mv.			5
Ingen.			
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			6
Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret ejerpantebrev i ejendommene med nom. 47.648 tkr. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet til 57.245 tkr.			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Janiva ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration, tab på debitorer mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabets investeringsejendomme måles til markedsværdi baseret på en årlig vurdering af hver ejendom. Beregningen af markedsværdi er foretaget ved hjælp af en afkastningsbaseret model eller ved opgørelse af m² priser på salg af tilsvarende lejligheder. Ved fastlæggelse af ejendommens indtægtsforhold tages der højde for de bestående lejekontrakter herunder den aktuelle leje og andre relevante forhold. Der reguleres for eventuel tomgangsleje. Lejeindtægter fradrages de driftsomkostninger, som påhviler ejendomme.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital præsenteres efter bruttometoden, hvor der indregnes et tilgodehavende i omsætningsaktiver og en bunden reserve under egenkapitalen.

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes prioritetsgæld og andre finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme til dagsværdi, der svarer til lånets kontantværdi på årsafslutningstidspunktet. Kursreguleringen af gældsforpligtelserne indregnes i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Hvis valutapositionen anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes urealiserede værdireguleringer direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.