

**JTH Ejendomme ApS  
c/o Boligexperten Administration  
Vesterbrogade 12, 4  
1620 København V**

**CVR-nummer: 18373998**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 14/11 2016

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|  |   |
|--|---|
| Ledespåtegning .....                                     | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet ..... | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger ..... | 5 |
|---------------------------|---|

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

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for JTH 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 14/11 2016

**Direktionen**

John Hansen



## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne af JTH Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 14 / 11 2016

**PRIMA REVISION**

CVR-nr.: 21356190

Henrik Bonde Nielsen  
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

## SELSKABSOPLYSNINGER

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Selskabet</b>      | JTH Ejendomme ApS<br>c/o Boligexperten Administration<br>Vesterbrogade 12, 4<br>1620 København V |
|                       | CVR-nr.: 18 37 39 98<br>Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  |
| <b>Direktion</b>      | John Hansen  |
| <b>Revisor</b>        | PRIMA REVISION<br>Ringstedvej 73<br>4000 Roskilde  |
| <b>Hovedaktivitet</b> | Selskabets væsentligste aktiviteter er at drive investering og finansiering                      |



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JTH Ejendomme ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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 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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

#### **Administrationsomkostninger**

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|   | <u>Brugstid</u> |
|---|-----------------|
| Bygninger                               | 50 år           |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-5 år          |



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **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 gælds metode 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.



**RESULTATOPGØRELSE**  
 1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

|  | 2015/16          | 2014/15<br>kr. 1000 |
|--|------------------|---------------------|
| Lejeindtægter af investeringsejendomme .....                               | 1.465.989        | 1.447               |
| Investeringsejendommenes driftsomkostninger .....                          | -263.293         | -335                |
| Andre eksterne omkostninger .....  | -136.871         | -226                |
| <b>BRUTTORESULTAT</b> .....  | <b>1.065.825</b> | <b>886</b>          |
| Personaleomkostninger .....  | -213.064         | -112                |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle<br>anlægsaktiver ..... | -98.301          | -8                  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b> .....  | <b>754.460</b>   | <b>766</b>          |
| Andre finansielle indtægter .....  | 508.557          | 50                  |
| Andre finansielle omkostninger .....                                       | -380.519         | -417                |
| <b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....                                    | <b>882.498</b>   | <b>399</b>          |
| 1 Skat af årets resultat .....   | -219.186         | -96                 |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b> .....  | <b>663.312</b>   | <b>303</b>          |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                                     |                  |                     |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret .....                                | 101.200          | 100                 |
| Overført resultat .....  | 562.112          | 203                 |
| <b>DISPONERET I ALT</b> .....  | <b>663.312</b>   | <b>303</b>          |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

|   | 2016              | 2015<br>kr. 1000 |
|---|-------------------|------------------|
| Investeringsejendomme.....                | 20.210.110        | 20.211           |
| <b>Materielle anlægsaktiver .....</b>     | <b>20.210.110</b> | <b>20.211</b>    |
| <b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>                 | <b>20.210.110</b> | <b>20.211</b>    |
| Andre tilgodehavender.....                | 27.198            | 32               |
| Periodeafgrænsningsposter.....            | 0                 | 4                |
| <b>Tilgodehavender .....</b>              | <b>27.198</b>     | <b>36</b>        |
| Andre værdipapirer og kapitalandele ..... | 0                 | 150              |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele.....</b> | <b>0</b>          | <b>150</b>       |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>             | <b>27.198</b>     | <b>186</b>       |
| <b>AKTIVER.....</b>                       | <b>20.237.308</b> | <b>20.397</b>    |

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
 PASSIVER

|   | 2016              | 2015<br>kr. 1000 |
|---|-------------------|------------------|
| Virksomhedskapital.....                                   | 210.000           | 210              |
| Overført resultat.....                                    | 6.203.604         | 5.641            |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret.....                | 101.200           | 100              |
| <b>2 EGENKAPITAL.....</b>                                 | <b>6.514.804</b>  | <b>5.951</b>     |
| <br>  |                   |                  |
| Hensættelse til udskudt skat.....                         | 6.534             | 6                |
| <b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>                        | <b>6.534</b>      | <b>6</b>         |
| <br>  |                   |                  |
| Kreditinstitutter.....                                    | 12.548.599        | 12.871           |
| Selskabsskat.....   | 212.888           | 70               |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>             | <b>12.761.487</b> | <b>12.941</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 315.500           | 330              |
| Kreditinstitutter.....                                    | 511.405           | 875              |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser.....             | 37.399            | 42               |
| Selskabsskat.....   | 0                 | 47               |
| Anden gæld.....   | 84.817            | 116              |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....             | 5.362             | 89               |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>               | <b>954.483</b>    | <b>1.499</b>     |
| <br>  |                   |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>                            | <b>13.715.970</b> | <b>14.440</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| <b>PASSIVER.....</b>                                      | <b>20.237.308</b> | <b>20.397</b>    |
| <br>  |                   |                  |
| <b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>            |                   |                  |



## NOTER

|   | 2016                  | 2015<br>kr. 1000                        |                        |
|---|-----------------------|---|------------------------|
| <b>1 Skat af årets resultat</b>             |                       |   |                        |
| Beregnet skat af årets resultat .....       | 217.888               |   | 72                     |
| Regulering af udskudt skat .....            | 1.298                 |   | 24                     |
| <b>Skat af årets resultat i alt .....</b>   | <b>219.186</b>        |   | <b>96</b>              |
|   |                       | Forslag til<br>resultat-<br>disponering | Ultimo                 |
| <b>2 Egenkapital</b>                        | Primo                 |   |                        |
| Virksomhedskapital .....                    | 210.000               | 0                                       | 210.000                |
| Overført resultat .....                     | 5.641.492             | 562.112                                 | 6.203.604              |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret ..... | 0                     | 101.200                                 | 101.200                |
|   | <b>5.851.492</b>      | <b>663.312</b>                          | <b>6.514.804</b>       |
|   | Restgæld<br>30/6 2016 | Kortfristet<br>andel                    | Restgæld<br>efter 5 år |
| <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                       |   |                        |
| Kreditinstitutter .....                     | 12.864.099            | 315.500                                 | 11.286.734             |
| Selskabsskat .....                          | 212.888               | 0                                       | 0                      |
|   | <b>13.076.987</b>     | <b>315.500</b>                          | <b>11.286.734</b>      |

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

I selskabets ejendomme er tinglyst følgende sikkerhedsstillelser:

I ejendommen Allehelgensgade 6, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på EUR 470.000, kursværdi kr. 3.506.200.

I ejendommen Borgegdet 23, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på EUR 584.900, kursværdi kr. 4.363.354.

I ejendommen Borgegdet 25, Roskilde er der tinglyst realkreditgæld på kr. 6.002.000 samt ejerpantebrev kr. 3.085.000.

Endvidere er der tinglyst uopsigelighed for 2 lejere indtil 1. oktober 2018.

Herudover er der stillet kaution fra tredje mand.

Bogført værdi af ejendommene andrager kr. 20.210.110. Gæld andrager på statusdagen kr. 12.864.099.