



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JH INVEST, AALBORG APS
BLEGDALSPARKEN 25, 2. TV., 9000 AALBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 18. maj 2017

Jørn Hougaard

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JH Invest, Aalborg ApS Blegdalsparken 25, 2. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 24 23 35 45 Stiftet: 1. september 1999 Hjemsted: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Hougaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for JH Invest, Aalborg 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 7. maj 2017

Direktion:

Jørn Hougaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JH Invest, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JH Invest, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 7. maj 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer og kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for utilfredsstillende.

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	2016 kr.	2015 kr.
DRIFTSRESULTAT		95.798	85.745
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-92.158	1.263.597
Andre finansielle indtægter.....		50.345	576.558
Andre finansielle omkostninger.....		-141.553	0
RESULTAT FØR SKAT		-87.568	1.925.900
Skat af årets resultat.....	1	-16.786	-12.289
ÅRETS RESULTAT		-104.354	1.913.611
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		103.400	0
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		-1.823.270	1.263.597
Overført resultat.....		1.615.516	650.014
I ALT		-104.354	1.913.611

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme.....		2.500.000	2.500.000
Materielle anlægsaktiver.....	2	2.500.000	2.500.000
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		897.092	1.939.572
Finansielle anlægsaktiver.....	3	897.092	1.939.572
ANLÆGSAKTIVER.....		3.397.092	4.439.572
Tilgodehavende selskabsskat.....		6.838	0
Tilgodehavender.....		6.838	0
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		2.096.916	1.688.658
Værdipapirer.....		2.096.916	1.688.658
Likvider.....		2.154.321	1.628.581
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.258.075	3.317.239
AKTIVER.....		7.655.167	7.756.811
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		53.802	1.877.072
Overført overskud.....		5.975.582	4.360.067
Forslag til udbytte.....		103.400	0
EGENKAPITAL.....	4	7.132.784	7.237.139
Hensættelse til udskudt skat.....		413.646	407.152
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		413.646	407.152
Depositum.....		40.500	40.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	40.500	40.500
Selskabsskat.....		2.618	15.482
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.339	4.037
Anden gæld.....		46.330	37.979
Periodeafgrænsningsposter.....		14.950	14.522
Kortfristede gældsforpligtelser.....		68.237	72.020
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		108.737	112.520
PASSIVER.....		7.655.167	7.756.811
Medarbejderforhold	6		

NOTER

	2016 kr.	2015 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	9.416	33.112	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	876	0	
Regulering af udskudt skat.....	6.494	-20.823	
	16.786	12.289	

Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	2
Kostpris 1. januar 2016.....	1.143.771	
Kostpris 31. december 2016.....	1.143.771	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2016.....	1.356.229	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2016.....	1.356.229	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	2.500.000	

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en erhvervsejendom. Ejendommen er en centralt beliggende butiks- og boligejendom i Aalborg City.

Dagsværdien for erhvervsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er i et normalår vurderet til 140 tkr. ved en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på ca. 5,5 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme i god stand.

Finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder	3
Kostpris 1. januar 2016.....	62.500	
Tilgang.....	843.290	
Afgang.....	-62.500	
Kostpris 31. december 2016.....	843.290	
Opskrivninger 1. januar 2016.....	1.877.072	
Årets opskrivninger	53.802	
Tilbageført opskrivning ved salg af kapitalandele.....	-1.877.072	
Opskrivninger 31. december 2016.....	53.802	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....	897.092	

NOTER

						Note
Egenkapital						4
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2016.....	1.000.000	1.877.072	4.360.066	0	7.237.138	
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.823.270	1.615.516	103.400	-104.354	
Egenkapital 31. december 2016.....	1.000.000	53.802	5.975.582	103.400	7.132.784	
 Langfristede gældsforpligtelser						5
	1/1 2016 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Depositum.....	40.500	40.500	0	0		
	40.500	40.500	0	0		
 Medarbejderforhold						6
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)						

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JH Invest, Aalborg ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I ejerselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, 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.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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

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

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i ejerselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter ejerselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

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 acontoskatte.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.