



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 17. maj 2018

---

Jørn Hougaard

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Jørn Hougaard
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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 9. maj 2018

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 2017 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 revisors 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 9. maj 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## 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 tilfredsstillende.

### **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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE.....</b>		<b>120.404</b>	<b>95.798</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		81.825	-92.158
Andre finansielle indtægter.....		312.585	50.345
Andre finansielle omkostninger.....		-300	-141.553
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>514.514</b>	<b>-87.568</b>
Skat af årets resultat.....	1	-59.822	-16.786
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>454.692</b>	<b>-104.354</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		105.800	103.400
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		31.825	-1.823.270
Overført resultat.....		317.067	1.615.516
<b>I ALT.....</b>		<b>454.692</b>	<b>-104.354</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Investeringsejendomme.....		2.500.000	2.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		928.918	897.092
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>928.918</b>	<b>897.092</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>3.428.918</b>	<b>3.397.092</b>
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	6.838
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>0</b>	<b>6.838</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele.....		3.594.186	2.096.916
<b>Værdipapirer.....</b>		<b>3.594.186</b>	<b>2.096.916</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>1.002.423</b>	<b>2.154.321</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>4.596.609</b>	<b>4.258.075</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>8.025.527</b>	<b>7.655.167</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		85.627	53.802
Overført overskud.....		6.292.649	5.975.582
Forslag til udbytte.....		105.800	103.400
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>7.484.076</b>	<b>7.132.784</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		420.140	413.646
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>420.140</b>	<b>413.646</b>
Depositum.....		40.500	40.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>40.500</b>	<b>40.500</b>
Selskabsskat.....		33.436	2.618
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		4.639	4.339
Anden gæld.....		42.736	46.330
Periodeafgrænsningsposter.....		0	14.950
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>80.811</b>	<b>68.237</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>121.311</b>	<b>108.737</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>8.025.527</b>	<b>7.655.167</b>
<b>Medarbejderforhold</b>	<b>6</b>		



## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	53.328	9.416	
Regulering skat vedrørende tidligere år .....	0	876	
Regulering af udskudt skat .....	6.494	6.494	
	<b>59.822</b>	<b>16.786</b>	
 <b>Materielle anlægsaktiver</b>			 <b>2</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2017 .....		1.143.771	
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>		<b>1.143.771</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2017 .....		1.356.229	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2017 .....</b>		<b>1.356.229</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>		<b>2.500.000</b>	
<i>Dagsværdi for investeringsejendomme</i>			
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. 5,7 %, 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.			
 <b>Finansielle anlægsaktiver</b>			 <b>3</b>
		Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2017 .....		843.291	
<b>Kostpris 31. december 2017 .....</b>		<b>843.291</b>	
Opskrivninger 1. januar 2017 .....		53.802	
Udloddet resultat .....		-50.000	
Årets opskrivninger .....		81.825	
<b>Opskrivninger 31. december 2017 .....</b>		<b>85.627</b>	
 <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>		<b>928.918</b>	

## NOTER

						Note
<b>Egenkapital</b>						<b>4</b>
	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdi- metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt	
Egenkapital 1. januar 2017.....	1.000.000	53.802	5.975.582	103.400	7.132.784	
Betalt udbytte.....				-103.400	-103.400	
Forslag til årets resultatdisponering.....		31.825	317.067	105.800	454.692	
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>1.000.000</b>	<b>85.627</b>	<b>6.292.649</b>	<b>105.800</b>	<b>7.484.076</b>	
 <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år		
Depositum.....	40.500	40.500	0	0		
	<b>40.500</b>	<b>40.500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
 <b>Medarbejderforhold</b>						<b>6</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016: 1)						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JH Invest, Aalborg ApS for 2017 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.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

### 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.

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.

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 salgskomkostninger 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, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### 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

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.