

Statsautoriseret revisor  
Frans Thorup Dahl

Statsautoriseret revisor  
Thomas Utke Rask

Registreret revisor  
Johnny Svendsen

**J.H. Ejendomme ApS**

**Grønning Kirkevej 3  
7870 Roslev**

**CVR-nr: 26041945**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2017 til 31. december 2017**

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den 11/5 2018

  
dirigent

**Stoholm Revisionskontor**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Vestergade 6 · 7850 Stoholm  
Tlf. 97 54 16 00 · Fax 97 54 16 37

**Kontorhuset Jebjerg**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstov 1 · 7870 Roslev  
Tlf. 97 58 59 00 · Fax 97 57 46 75

**Skive afdeling**  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Katkjærvej 12B · 7800 Skive  
Tlf. 97 58 58 10 · Fax 97 57 46 75



INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for J.H. Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grønning, den 11/5 2018

Direktion



Jens Jensen Hinnerup

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i J.H. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.H. Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Jebjerg, den 11/5 2018

### **Dahl, Rask & Partnere**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 10422183

  
Thomas Utke Rask  
statsautoriseret revisor  
mne29444

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

J.H. Ejendomme ApS  
Grønning Kirkevej 3  
Grønning  
7870 Roslev

Telefon: 97 58 42 72  
CVR-nr.: 26 04 19 45  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Jensen Hinnerup

**Revisor**

Dahl, Rask & Partnere  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Østergades Butikstorv 1, Jebjerg  
7870 Roslev

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i og udleje af fast ejendom.

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

Selskabets resultat og økonomiske udvikling giver ikke anledning til at fremsætte supplerende bemærkninger.

### **Usikkerheder eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling**

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregning eller måling.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Anpartskapitalen er efter regnskabsårets afslutning blevet forhøjet med 1.500.000 DKK, så den herefter udgør 2.100.000 DKK.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

I det kommende år forventer selskabet et aktivitetsniveau og resultat på niveau med indeværende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for J.H. Ejendomme ApS for 2017 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

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger".

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

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

#### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

#### **Personaleomkostninger/lønomsotninger**

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

#### **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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende 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. Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	<u>Brugstid</u>
Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år

Mindre aktiver udgiftsføres i anskaffelsesåret i overensstemmelse med reglerne for skattemæssig udgiftsførsel af småaktiver.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Hensatte forpligtelser**

#### **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.

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.

#### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
<b>BRUTTOFORTJENESTE .....</b>	<b>584.170</b>	<b>411.430</b>
1 Personaleomkostninger.....	-467.809	-333.602
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-73.482	-72.679
Andre driftsomkostninger.....	0	-30.117
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT .....</b>	<b>42.879</b>	<b>-24.968</b>
Andre finansielle indtægter .....	5.180	8.378
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....	-250.300	-242.359
Andre finansielle omkostninger.....	-252	-950
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT .....</b>	<b>-202.493</b>	<b>-259.899</b>
Skat af årets resultat.....	44.548	57.154
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT .....</b>	<b>-157.945</b>	<b>-202.745</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-157.945	-202.745
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT .....</b>	<b>-157.945</b>	<b>-202.745</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
 AKTIVER

	2017	2016
2 Grunde og bygninger .....	4.684.644	4.708.999
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....	25.322	42.275
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.709.966</b>	<b>4.751.274</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.709.966</b>	<b>4.751.274</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....	190.042	89.854
Periodeafgrænsningsposter.....	19.181	18.893
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>209.223</b>	<b>108.747</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>1.622.644</b>	<b>1.665.441</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.831.867</b>	<b>1.774.188</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>6.541.833</b>	<b>6.525.462</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017  
PASSIVER

	2017	2016
Selskabskapital .....	600.000	600.000
Overført resultat.....	-1.035.017	-877.072
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>-435.017</b>	<b>-277.072</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	94.020	98.404
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>94.020</b>	<b>98.404</b>
Deposita.....	110.900	113.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>110.900</b>	<b>113.400</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	13.600	13.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.021	64.502
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	6.467.637	6.257.501
Anden gæld.....	255.672	255.127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>6.771.930</b>	<b>6.590.730</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>6.882.830</b>	<b>6.704.130</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>6.541.833</b>	<b>6.525.462</b>

- 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 6 Ejerforhold

## NOTER

	2017	2016
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	467.011	332.716
Andre omkostninger til social sikring.....	798	886
	<u>467.809</u>	<u>333.602</u>

Selskabet har gennemsnitligt beskæftiget 1 fuldtidsansat.

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....	4.921.685	210.174
Tilgang i årets løb .....	32.178	0
Afgang i årets løb .....	0	0
	<u>4.953.863</u>	<u>210.174</u>
Kostpris 31. december 2017		
Af-/nedskrivninger, primo .....	-212.686	-167.899
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver .....	0	0
Årets af-/nedskrivninger .....	-56.533	-16.953
	<u>-269.219</u>	<u>-184.852</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017 .....</b>	<u><b>4.684.644</b></u>	<u><b>25.322</b></u>

NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	600.000	0	600.000
Overført resultat.....	-877.072	-157.945	-1.035.017
	<u>-277.072</u>	<u>-157.945</u>	<u>-435.017</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

**Leasingforpligtelser**

Ingen

**Eventualskat**

Ingen

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Ingen

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for selskabets bankforbindelser:

Ingen

**6 Ejerforhold**

Følgende anpartshavere ejer mere end 5 % af anpartskapitalen eller besidder mere end 5 % af stemmerne:

J.H. Holding, Roslev ApS