

# JHH Ejendomme ApS

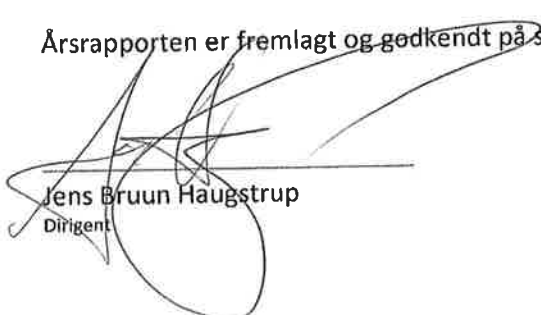
Lysholt Allé 6, 7100 Vejle

CVR-nr. 28 68 04 14

## Årsrapport

**1. oktober 2015 - 30. september 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/10/2017.



Jens Bruun Haugstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for JHH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 10. februar 2017

**Direktion**

Jens Bruun Haugstrup



## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i JHH Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JHH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, 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 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 vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 10. februar 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89



Henrik Sondrup  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JHH Ejendomme ApS Lysholt Allé 6 7100 Vejle
	CVR-nr.: 28 68 04 14 Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
<b>Direktion</b>	Jens Bruun Haugstrup
<b>Revision</b>	Redmark, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Sommervej 31C 8210 Aarhus V
<b>Modervirksomhed</b>	Jens Haugstrup Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JHH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

### 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 finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme, samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".



## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JHH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>80.273</b>	<b>100.943</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-406.867
<b>Driftsresultat</b>	<b>80.273</b>	<b>-305.924</b>
3 Andre finansielle omkostninger	-203.355	-150.380
<b>Resultat før skat</b>	<b>-123.082</b>	<b>-456.304</b>
4 Skat af årets resultat	27.161	93.402
<b>Årets resultat</b>	<b>-95.921</b>	<b>-362.902</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-95.921	-362.902
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-95.921</b>	<b>-362.902</b>

## Balance 30. september

---

<b>Aktiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
5	Investeringsejendomme	3.445.000	3.445.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.445.000</u>	<u>3.445.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>3.445.000</b></u>	<u><b>3.445.000</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	230.800	204.900
	Andre tilgodehavender	136	2.105
6	Periodeafgrænsningsposter	3.013	3.094
	Tilgodehavender i alt	<u>233.949</u>	<u>210.099</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>233.949</b></u>	<u><b>210.099</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>3.678.949</b></u>	<u><b>3.655.099</b></u>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>			
7	Virksomhedskapital	125.000	125.000
8	Overført resultat	-1.454.751	-1.358.830
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.329.751</b>	<b>-1.233.830</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til pengeinstitutter	4.199.056	4.286.134
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	11.250
	Gæld til tilknyttede virksomheder	707.840	502.000
	Anden gæld	90.554	89.545
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.008.700</u>	<u>4.888.929</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.008.700</b>	<b>4.888.929</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.678.949</b>	<b>3.655.099</b>
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10	Eventualposter		

## Noter

### 1. Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom.

### 2. Usikkerhed om going concern / kapitaltab

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt egenkapitalen. Selskabet forventer at retablere kapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kautioneret for selskabets bankengagement. Herved er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	24.321	33.159
Andre renteomkostninger	<u>179.034</u>	<u>117.221</u>
	<b><u>203.355</u></b>	<b><u>150.380</u></b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-25.900	-90.000
Regulering af tidligere års skat	<u>-1.261</u>	<u>-3.402</u>
	<b><u>-27.161</u></b>	<b><u>-93.402</u></b>
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. oktober 2015	<u>3.291.966</u>	<u>3.291.966</u>
<b>Kostpris 30. september 2016</b>	<b><u>3.291.966</u></b>	<b><u>3.291.966</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. oktober 2015	<u>153.034</u>	<u>153.034</u>
<b>Regulering til dagsværdi 30. september 2016</b>	<b><u>153.034</u></b>	<b><u>153.034</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016</b>	<b><u>3.445.000</u></b>	<b><u>3.445.000</u></b>
<b>6. Periodeafgrænsningsposter</b>		
Øvrige periodeafgrænsningsposter	<u>3.013</u>	<u>3.094</u>
	<b><u>3.013</u></b>	<b><u>3.094</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
<b>7. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. oktober 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 125 anparter á 1.000 kr.

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

## 8. Overført resultat

Overført resultat 1. oktober 2015	-1.358.830	-995.928
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-95.921</u>	<u>-362.902</u>
	<b><u>-1.454.751</u></b>	<b><u>-1.358.830</u></b>

## 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er stillet ejerpantebrev nom. 20.000 kr. i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør 3.445.000 kr.

Til sikkerhed for alt mellemværende med pengeinstitut, 4.199.056 kr., har selskabet stillet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør kr. 1.696.000.

## 10. Eventualposter

### Eventualaktiver

Ingen.

### Eventualforpligtelser

Ingen.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jens Haugstrup Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt 0 t.kr. , hvoraf 0 t.kr. er indregnet i balancen

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

### 11. Nærtstående parter

#### Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

Jens Haugstrup Holding ApS, Lysholt Allé 6, 7100 Vejle