

# JHH EjendommeApS

Lysholt Allé 3

7100 Vejle

CVR-nr. 28680414

## Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26-11-2020

---

Jens Bruun Haugstrup  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

**JHH EjendommeApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for JHH EjendommeApS.

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. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. oktober 2020

**Direktion**

Jens Bruun Haugstrup  
Direktør

**JHH EjendommeApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	JHH EjendommeApS Lysholt Allé 3 7100 Vejle
CVR-nr.	28680414
Hjemsted	Vejle
Regnskabsår	1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Jens Bruun Haugstrup, Direktør

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen væsentlige usikkerheder ved indregning eller måling.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 udviser et resultat på kr. -60.087, og selskabets balance pr. 30. september 2020 udviser en balancesum på kr. 1.854.083, og en egenkapital på kr. -470.565.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

### Kapitalgrundlag og going concern

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt egenkapitalen. Selskabet forventer et retablere egenkapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kationeret for selskabets bankengagement, ligesom moderselskabet har tilkendegivet at stille yderligere likviditet til rådighed om nødvendigt. Hermed er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JHH EjendommeApS for 2019/20 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration af selskabet.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

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

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsetidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte,

## Anvendt regnskabspraksis

som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

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

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



**Resultatopgørelse**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttoresultat</b>		<u>1.244</u>	<u>45.713</u>
Andre driftsomkostninger		-251.735	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		<u>210.000</u>	<u>19.000</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-40.491</b>	<b>64.713</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		1.459	600
Finansielle omkostninger	1	<u>-74.670</u>	<u>-77.316</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-113.702</b>	<b>-12.003</b>
Skat af årets resultat	2	<u>53.615</u>	<u>2.641</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-60.087</b>	<b>-9.362</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-60.088</u>	<u>-9.362</u>
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-60.088</b>	<b>-9.362</b>

## Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Aktiver</b>			
Færdiggjorte udviklingsprojekter, herunder patenter og lignende rettigheder, der stammer fra udviklingsprojekter		1.791.000	3.476.000
<b>Immaterielle anlægsaktiver</b>		<b>1.791.000</b>	<b>3.476.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.791.000</b>	<b>3.476.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		45.475	22.889
Udskidte skatteaktiver		1.775	0
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		15.833	6.821
Periodeafgrænsningsposter		0	2.350
<b>Tilgodehavender</b>		<b>63.083</b>	<b>32.060</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>63.083</b>	<b>32.060</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.854.083</b>	<b>3.508.060</b>

## Balance 30. september 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-595.565	-535.477
<b>Egenkapital</b>		<b>-470.565</b>	<b>-410.477</b>
Hensættelser til udskudt skat	3	0	36.007
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>36.007</b>
Gæld til banker		2.316.727	3.855.745
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	11.250
Periodeafgrænsningsposter		1.821	3.335
Deposita og forudbetalt leje		6.100	12.200
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.324.648</b>	<b>3.882.530</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.324.648</b>	<b>3.882.530</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.854.083</b>	<b>3.508.060</b>
Usikkerhed om going concern	4		
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser	7		

## Egenkapitalopgørelsen

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. oktober 2019	125.000	-535.477	-410.477
Årets resultat		-60.088	-60.088
<b>Egenkapital 30. september 2020</b>	<b>125.000</b>	<b>-595.565</b>	<b>-470.565</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2019/20	2018/19
<b>1. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	74.670	77.316
	<u>74.670</u>	<u>77.316</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	-15.833	-6.821
Årets regulering af udskudt skat	-37.782	4.180
	<u>-53.615</u>	<u>-2.641</u>
<b>3. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>		
Udskudt skat	0	36.007
Saldo ultimo	<u>0</u>	<u>36.007</u>

## 4. Kapitalgrundlag og going concern

Selskabet har som følge af realiserede underskud tabt egenkapitalen. Selskabet forventer at retablere egenkapitalen via egen indtjening. Moderselskabet har kautioneret for selskabets bankarrangement, ligesom moderselskabet har tilkendegivet at stille yderligere likviditet til rådighed om nødvendigt. Hermed er det ledelsens opfattelse at selskabets kapital og likviditet er sikret til det kommende års drift.

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Jens Haugstrup Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

## 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Ingen.

## 7. Investeringsejendomme

Ved opgørelse af afkastet for investeringsejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af en vurdering af markedsniveauet sammenholdt med en ekstern mæglers bedømmelse af ejendomsværdien.

Vurderingen vil give et afkast på 3,5%.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til tidligere år.

Følsomhedsanalyse:

En ændring af afkastsatsen på 0,5% vil ændre værdien med ca 175 t.kr. før skat.