

Til Erhvervsstyrelsen

True Møllevej 5  
8381 Tilst

Tlf. 86 29 73 70  
Fax 86 28 60 44

info@raadogrev.dk  
www.raadogrev.dk

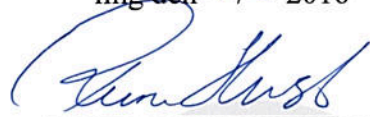
# JH Ejendomsinvest ApS

Michael Drewsens Vej 21, 8270 Højbjerg

CVR-nr. 28 71 79 97

**Årsrapport for 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 18/5 2016



Dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Årsregnskab</b>	
Selskabsoplysninger	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Noter til årsrapporten	10

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for JH Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 18. april 2016

**Direktion**



Rune Hust

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

## Til kapitalejerne i JH Ejendomsinvest ApS

Vi har revideret årsregnskabet for JH Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 18. april 2016

**Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rådgivning & Revision**

CVR-nr. 10 15 81 17

  
Jens Fahlberg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** JH Ejendomsinvest ApS  
Michael Drewsens Vej 21  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 28 71 79 97  
Hjemsteds-  
kommune: Aarhus  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Rune Hust

**Revision** Rådgivning & Revision A/S  
True Møllevej 5  
8381 Tilst

**Hovedaktivitet** Selskabets formål er udlejning af ejendomme.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Ejendomsinvest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Af særlige konkurrencemæssige hensyn er nettoomsætningen ikke oplyst, men indregnes med visse omkostninger i bruttoresultatet i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.

## **Regnskabspraksis**

### **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.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen, herunder omkostninger til finansiering, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under værdiregulering af investeringsejendomme. Opskrivninger, med fradrag af udskudt skat, overføres til reserve for opskrivning til dagsværdi under egenkapitalen.

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### **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.

## Regnskabspraksis

### 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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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 juri-diske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lov-givning 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne pro-venu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finan-sielle 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskriv-ning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt an-den gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>349.069</b>	<b>267.960</b>
Regulering af investeringsejendomme til dagsværdi		0	0
Finansielle omkostninger		-199.361	-201.574
<b>Resultat før skat</b>		<b>149.708</b>	<b>66.386</b>
Skat af årets resultat		-32.936	-16.095
<b>Årets resultat</b>		<b>116.772</b>	<b>50.291</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		10.494	0
Overført resultat		106.278	50.291
<b>Disponeret i alt</b>		<b>116.772</b>	<b>50.291</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Investeringsejendomme		5.283.631	5.210.741
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1</b>	<b>5.283.631</b>	<b>5.210.741</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.283.631</b>	<b>5.210.741</b>
Periodeafgrænsningsposter		7.837	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>7.837</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>58.698</b>	<b>11.604</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>66.535</b>	<b>11.604</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.350.166</b>	<b>5.222.345</b>

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Anpartskapital		125.000	125.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		272.828	262.334
Overført resultat		-99.254	-205.532
<b>Egenkapital</b>	2	<b>298.574</b>	<b>181.802</b>
Hensættelser til udskudt skat		49.031	16.095
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.031</b>	<b>16.095</b>
Prioritetsgæld		2.674.696	3.025.637
Bankgæld		907.284	933.438
Pantebrev		250.651	0
Deposita		143.500	129.400
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>3.976.131</b>	<b>4.088.475</b>
Kortfristet del af langfristet gæld		176.608	166.000
Gæld til associerede virksomheder		701.322	628.973
Selskabsskat		0	0
Anden gæld		148.500	141.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.026.430</b>	<b>935.973</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.002.561</b>	<b>5.024.448</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.350.166</b>	<b>5.222.345</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
<b>1 Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.860.962	3.324.340
Årets tilgang	72.890	1.536.622
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>4.933.852</u>	<u>4.860.962</u>
Værdireguleringer 1. januar	349.779	349.779
Årets værdireguleringer	0	0
Værdireguleringer 31. december	<u>349.779</u>	<u>349.779</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.283.631</u></b>	<b><u>5.210.741</u></b>

	Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver			
	Anparts-kapital	Overført resultat	I alt	
Egenkapital 1. januar	125.000	-205.532	181.802	
Årets resultat	10.494	106.278	116.772	
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>-99.254</u></b>	<b><u>298.574</u></b>	

Anpartskapitalen består af anparter á nominelt DKK 1.000.

	2015	2014
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Forfalder efter 5 år	3.120.666	3.231.075
Mellem 1 og 5 år	711.965	728.000
Langfristet del	3.832.631	3.959.075
Inden for 1 år	176.608	166.000
	<b><u>4.009.239</u></b>	<b><u>4.125.075</u></b>

## Noter til årsrapporten

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med Østjyds Bank A/S er der afgivet ejerpantebreve på i alt DKK 1.300.000 med pant i ejendomme.