

JH Ejendomservice ApS

Balsgyden 7  
5540 Ullerslev

CVR-nr. 30 24 69 42

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
25. marts 2020

---

Allan Hansen  
dirigent

**Indholdsfortegnelse**

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter til årsrapporten	15

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for JH Ejendomservice ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ullerslev, den 25. marts 2020

## Direktion

Allan Hansen  
direktør

Karsten Brian Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til ledelsen i JH Ejendomservice ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JH Ejendomservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Tommerup, den 25. marts 2020

Revision Fyn  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 31 89 64 44

Gitte Martinsen  
registreret revisor, medlem af FSR – danske revisorer  
MNE-nr. mne16656

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	JH Ejendomsservice ApS Balsgyden 7 5540 Ullerslev
	CVR-nr.: 30 24 69 42
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019
	Stiftet: 7. februar 2007
	Hjemsted: Nyborg
<b>Direktion</b>	Allan Hansen, direktør Karsten Brian Jensen, direktør
<b>Revision</b>	Revision Fyn Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 17 5690 Tommerup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 376.540, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 2.262.847.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Ejendomservice ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægt

Lejeindtægten medregnes ved forfald.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0-75 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så 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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>696.418</b>	<b>763.666</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>696.418</b>	<b>763.666</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	<u>-61.186</u>	<u>-60.300</u>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>635.232</b>	<b>703.366</b>
Finansielle omkostninger	3	<u>-150.397</u>	<u>-155.705</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>484.835</b>	<b>547.661</b>
Skat af årets resultat		<u>-108.295</u>	<u>-121.248</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>376.540</u></b>	<b><u>426.413</u></b>
Foreslået udbytte		0	400.000
Overført resultat		<u>376.540</u>	<u>26.413</u>
		<b><u>376.540</u></b>	<b><u>426.413</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.349.638	10.405.846
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>10.349.638</u></b>	<b><u>10.405.846</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>10.349.638</u></b>	<b><u>10.405.846</u></b>
Andre tilgodehavender		6.596	0
Udskudt skatteaktiv		54.806	41.345
Periodeafgrænsningsposter		11.448	11.126
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>72.850</u></b>	<b><u>52.471</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>72.850</u></b>	<b><u>52.471</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>10.422.488</u></u></b>	<b><u><u>10.458.317</u></u></b>

## Balance 31. december

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		125.000	125.000
Overført resultat		2.012.847	1.636.308
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	400.000
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>2.262.847</u></b>	<b><u>2.286.308</u></b>
Banker		1.678.922	1.744.543
Gæld til realkreditinstitutter		4.935.702	5.207.297
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>6.614.624</u></b>	<b><u>6.951.840</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	345.707	372.559
Banker		203.016	214.348
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.125	18.125
Gæld til associerede virksomheder		660.725	279.885
Selskabsskat		69.394	84.374
Anden gæld		16.150	19.578
Deposita		231.900	231.300
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.545.017</u></b>	<b><u>1.220.169</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>8.159.641</u></b>	<b><u>8.172.009</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>10.422.488</u></b>	<b><u>10.458.317</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

**Egenkapitalopgørelse**

	Virksomheds- kapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	125.000	1.636.307	400.000	2.286.307
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-400.000	-400.000
Årets resultat	0	0	376.540	0	376.540
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>125.000</b>	<b>125.000</b>	<b>2.012.847</b>	<b>0</b>	<b>2.262.847</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.		
<b>1 Personalemkostninger</b>				
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>		
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>				
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>61.186</u>	<u>60.300</u>		
	<b><u>61.186</u></b>	<b><u>60.300</u></b>		
<b>3 Finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	9.997	5.775		
Andre finansielle omkostninger	<u>140.400</u>	<u>149.930</u>		
	<b><u>150.397</u></b>	<b><u>155.705</u></b>		
<b>4 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.				
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	1.848.043	1.753.922	75.000	1.278.922
Gæld til realkreditinstitutter	<u>5.476.356</u>	<u>5.206.409</u>	<u>270.707</u>	<u>3.981.926</u>
	<b><u>7.324.399</u></b>	<b><u>6.960.331</u></b>	<b><u>345.707</u></b>	<b><u>5.260.848</u></b>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.200.000 i ovenstående grunde og bygninger, Der er stillet til sikkerhed for bankgæld.				



## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.206, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2019 udgør t.kr. 10.350.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Karsten Brian Jensen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-947766478917  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 20:03:02  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Hansen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-478779057442  
Tidspunkt for underskrift: 25-03-2020 kl.: 15:30:53  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Gitte Martinsen

---

Som Revisor  
RID: 1231498317882  
Tidspunkt for underskrift: 26-03-2020 kl.: 08:21:16  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Allan Hansen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-478779057442  
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2020 kl.: 07:15:47  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 6b85403emWU55574753

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).