

JHN Boligejendomme ApS

Stationsvej 11, 8362 Hørning
CVR-nr. 30 71 99 72

Årsrapport for regnskabsåret 01.01.16 - 30.09.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.01.17

John Haugaard Nielsen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 20

Selskabet

JHN Boligejendomme ApS
Stationsvej 11
8362 Hørning
Telefon: 86 92 20 97
Hjemsted: Skanderborg
CVR-nr.: 30 71 99 72

Direktion

John Haugaard

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.16 - 30.09.16 for JHN Boligejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 11. januar 2017

Direktionen

John Haugaard

Til kapitalejeren i JHN Boligejendomme ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for JHN Boligejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.16 - 30.09.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.16 - 30.09.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 11. januar 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, udleje og drive fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.16 - 30.09.16 udviser et resultat på DKK 924.165 mod DKK 84.893 for tiden 01.01.15 - 31.12.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.449.028.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet er indtrådt i en ny sambesaktningskreds pr. 01.12.15 og er derfor tvungen til at omlægge regnskabsperioden i overensstemmelse med moderselskabet. Omlægningsperioden omfatter 9 måneder, 01.01.16 - 30.09.16. Året er derfor ikke direkte sammenligneligt med sidste år, der omfattede en 12 måneders periode.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	01.01.16	30.09.16	2015
Note		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		1.085.047	1.114.384
1 Personaleomkostninger		-13.357	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		635.000	-666.001
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	134.575
Resultat af primær drift		1.706.690	582.958
2 Andre finansielle indtægter		21.781	3.406
3 Andre finansielle omkostninger		-453.973	-465.471
Finansielle poster i alt		-432.192	-462.065
Resultat før skat		1.274.498	120.893
4 Skat af årets resultat		-350.333	-36.000
Årets resultat		924.165	84.893
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		924.165	84.893
I alt		924.165	84.893

AKTIVER		30.09.16	31.12.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	27.250.000	26.615.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	27.250.000	26.615.000
	Anlægsaktiver i alt	27.250.000	26.615.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	183.166	110.819
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	98.657	90.820
	Andre tilgodehavender	0	17.400
	Periodeafgrænsningsposter	82.090	41.896
	Tilgodehavender i alt	363.913	260.935
	Omsætningsaktiver i alt	363.913	260.935
	Aktiver i alt	27.613.913	26.875.935

		30.09.16	31.12.15
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	7.324.028	6.399.863
6	Egenkapital i alt	7.449.028	6.524.863
	Hensættelser til udskudt skat	2.312.000	2.076.000
	Hensatte forpligtelser i alt	2.312.000	2.076.000
7	Gæld til realkreditinstitutter	14.738.343	15.205.054
	Langfristet del af selskabsskat	114.333	138.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	14.852.676	15.343.054
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	555.583	510.000
	Gæld til kreditinstitutter	377.524	473.130
	Deposita	566.620	553.893
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.600	34.311
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.300.543	1.257.976
	Selskabsskat	138.000	0
	Anden gæld	29.339	102.708
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.000.209	2.932.018
	Gældsforpligtelser i alt	17.852.885	18.275.072
	Passiver i alt	27.613.913	26.875.935
8	Eventualforpligtelser		
9	Sikkerhedsstillelser		
10	Kontraktlige forpligtelser		

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har ændret regnskabsår fra kalenderåret til 01.10 - 30.09. Første regnskabsår efter omlægningen udgør perioden 01.01.16 - 30.09.16. Omlægningen er gennemført som følge af nyt koncerntilhørsforhold.

Selskabet har for regnskabsåret 01.01.16
30.09.16 førtidsimplementeret følgende regler i årsregnskabsloven:

- Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme, som måles til dagsværdi, måles til amortiseret kostpris.

Konsekvenserne af den ændrede regnskabspraksis er beskrevet yderligere under afsnittet "Ændring i anvendt regnskabspraksis".

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelsen af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente. Hidtil er den efterfølgende måling af gældsforpligtelserne sket til dagsværdi og dagsværdireguleringen er indregnet i resultatopgørelsen. Den indregnede dagsværdiregulering pr. 30.11.15 bliver nyt regnskabsmæssigt udtryk for lånets kostpris pr. 01.12.15, der amortiseres over gældsforpligtelsernes restløbetid. Ændringen har ingen direkte indvirkning på resultat før skat, årets resultat og egenkapital, ligesom overgangsbestemmelserne dikterer at sammenligningstal ikke ændres i denne henseende.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg administration og lokaler.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt låneomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

01.01.16	
30.09.16	2015
DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	12.640	0
Personalemkostninger i øvrigt	717	0
I alt	13.357	0

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	21.781	3.406
I alt	21.781	3.406

3. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	39.499	39.415
Øvrige finansielle omkostninger	414.474	426.056
I alt	453.973	465.471

4. Skatter

Årets aktuelle skat	114.333	138.000
Årets udskudte skat	236.000	-102.000
I alt	350.333	36.000

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.15	17.543.630
Kostpris pr. 30.09.16	17.543.630
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	9.071.370
Dagsværdireguleringer i året	635.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.16	9.706.370
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.16	27.250.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på individuelle afkastprocent i intervalltet 5,25 - 5,30. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	125.000	6.314.970
Forslag til resultatdisponering	0	84.893
Saldo pr. 31.12.15	125.000	6.399.863

Egenkapitalopgørelse 01.01.16 - 30.09.16

Saldo pr. 01.01.16	125.000	6.399.863
Forslag til resultatdisponering	0	924.165
Saldo pr. 30.09.16	125.000	7.324.028

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.16	Gæld i alt 31.12.15
Gæld til realkreditinstitutter	555.583	12.015.541	15.293.926	15.715.054
I alt	555.583	12.015.541	15.293.926	15.715.054

8. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Eventualforpligtelser - fortsat -

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for modervirksomhedens og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Modervirksomhedens gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.062 og modervirksomhedens øvrige dattervirksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør t.DKK 6.447.

9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.294, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 27.250.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 4.150, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 27.250. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt på t.DKK 378.

	30.09.16	31.12.15
	DKK	DKK

10. Kontraktlige forpligtelser

Leje og leasingydelse:

Næste år

119.300	100.000
---------	---------

I alt

119.300	100.000
---------	---------

Leje- og leasingforpligtelser over for modervirksomhedens øvrige dattervirksomheder indgår i ovenstående beløb, men er desuden oplyst særskilt nedenfor:

Leje og leasingydelse over for modervirksomhedens øvrige dattervirksomheder:

Næste år

54.300	50.000
--------	--------

I alt

54.300	50.000
--------	--------