

**JHL Ejendomme A/S**  
Hørgaden 11, Mejlby  
8981 Spentrup

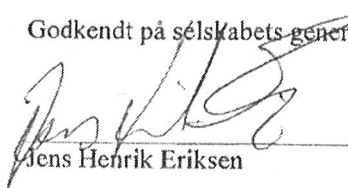
**CVR-nummer: 30899377**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2015 - 30. juni 2016**

**(9. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/10 - 2016



Jens Henrik Eriksen

**ND REVI-MIDT  
RANDERS**  
Godkendt  
revisionspartnersekskab  
Cvr nr. 3448 0370

G1, Stationsvej 5  
8940 Randers SV

Telefon 8640 9295  
Telefax 8643 1995

www.Revi-midt.dk  
E-mail:  
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	4
---------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	5
-------------------	---

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	6
--	---

**Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------	----

Balance	11
---------	----

Noter	13
-------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JHL Ejendomme A/S Hørgaden 11, Mejlby 8981 Spentrup
	Telefon: 40 50 23 15 E-mail: ha-byg@ha-byg.dk
	CVR-nr.: 30 89 93 77 Stiftet: 1. oktober 2007 Hjemsted: Randers Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Lone Asferg Nielsen, formand Jens Henrik Eriksen Kristen Eriksen
<b>Direktion</b>	Jens Henrik Eriksen
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Kronjylland, Spentrup Afdeling Jenumvej 1 8981 Spentrup
<b>Revisor</b>	ND REVI-MIDT Godkendt Revisionspartnerselskab
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at udøve virksomhed med investering i handel med og administration af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning her til.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for JHL Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 23/9 - 2016

**Direktion**



Jens Henrik Eriksen

**Bestyrelse**



Lone Asferg Nielsen  
Formand



Jens Henrik Eriksen



Kristen Eriksen

### **Til kapitalejerne af JHL Ejendomme A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for JHL Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Selskabets ledelse 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 vor 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. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Randers SV, den 6/10 - 2016

ND REVI-MIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 34480370



Steen Kristensen

Partner, Godkendt revisor FSR

## **GENERELT**

Årsregnskabet for JHL Ejendomme A/S for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

## **RESULTATOPGØRELSEN**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **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, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske dattervirksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

### **BALANCEN**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

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

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

#### **Tilgodehavender**

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

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

### **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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

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



RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2015 - 30. JUNI 2016

	2015/16	2014/15
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>568.404</b>	<b>214.266</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-43.197	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	7.777	0
Andre finansielle indtægter	0	292
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	20.719
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-3.040	-455
Andre finansielle omkostninger	-245.210	-278.657
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>284.734</b>	<b>-43.835</b>
Skat af årets resultat	-34.221	13.711
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>250.513</b>	<b>-30.124</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	250.513	-30.124
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>250.513</b>	<b>-30.124</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
AKTIVER

	2016	2015
Investeringsejendomme	9.600.000	9.497.869
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>9.600.000</b>	<b>9.497.869</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>9.600.000</b>	<b>9.497.869</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	246.945
Andre tilgodehavender	73.286	59.843
<b>Tilgodehavender</b>	<b>73.286</b>	<b>306.788</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>73.286</b>	<b>306.788</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>9.673.286</b>	<b>9.804.657</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	2.164.998	2.216.473
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>2.664.998</b>	<b>2.716.473</b>
Hensættelse til udskudt skat	147.777	102.047
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>147.777</b>	<b>102.047</b>
Prioritetsgæld	5.492.573	5.198.362
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.492.573</b>	<b>5.198.362</b>
Kreditinstitutter	130.601	1.249.742
Leverandører af varer og tjenesteydelser	218.211	272.453
Gæld til tilknyttede virksomheder	716.295	1.998
Anden gæld	302.831	263.582
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.367.938</b>	<b>1.787.775</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>6.860.511</b>	<b>6.986.137</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>9.673.286</b>	<b>9.804.657</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispo- nering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	500.000	0	0	500.000
Overført resultat	2.216.473	-301.988	250.513	2.164.998
	<u>2.716.473</u>	<u>-301.988</u>	<u>250.513</u>	<u>2.664.998</u>

Selskabskapitalen er ikke opdelt i klasser, og ingen aktier har særlige rettigheder.

	Restgæld 30/6 2016	Dagsværdi 30/6 2016	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld	5.500.350	5.492.573	5.089.983
	<u>5.500.350</u>	<u>5.492.573</u>	<u>5.089.983</u>

**3 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Jens Henrik Eriksen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der samlet udgør 5.492.573 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 9.600.000 DKK.

Ejerpantebreve på i alt 2.200.000 DKK i ovenstående grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.