

## **JH Invest, Vamdrup ApS**

(CVR-nr. 30989589)

Gabelsvej 23, Bramming

### Årsrapport for 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13. april 2018

---

Dirigent: Jens Kurt Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017**

Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter.....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for JH Invest, Vamdrup ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bramming, den 6. april 2018

**Direktion**

Jens Kurt Jensen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

**Til den daglige ledelse i JH Invest, Vamdrup ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JH Invest, Vamdrup ApS for perioden 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bramming, den 6. april 2018

**DANREVI, BRAMMING**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Per Nielsen  
Registreret revisor  
mne1082

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JH Invest, Vamdrup ApS  
Gabelsvej 23  
6740 Bramming

CVR-nr.: 30 98 95 89  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Kurt Jensen

**Revisor**

DANREVI, BRAMMING  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Jernbanegade 4  
6740 Bramming

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet og indtjening er ikke forløbet i overensstemmelse med forventningerne.

Årets resultat udgør et overskud på kr. 68.110 og selskabets egenkapital er negativ med kr. -180.607.

Selskabet forventer dog stadig, at kapitalen vil kunne reableres ved egen fremtidig indtjening og årsregnskabet er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

Der er i regnskabsåret opskrevet på ejendommen, ud fra et afkastkrav på 7%. Ejendommen indregnes ikke efter dagsværdiprincippet, men alene ud fra det retvisende billede.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Selskabets ledelse forventer et uændret aktivitetsniveau i det kommende driftsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JH Invest, Vamdrup ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

#### **Ændring i anvendt regnskabspraksis**

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

Materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris med tillæg af opskrivning j.fr. ÅRL § 41, stk. 3.

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er indregnet direkte på egenkapitalen.

Balancesummen er som følge af ændret regnskabspraksis, på balancedagen 31.12.2017 forøget med 606 t.kr.

Sammenligningstal er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger".

#### Nettoomsætning

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

#### Vareforbrug

Omkostninger til vareforbrug omfatter omkostninger til ejendommens drift.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 moderselskabet JKJ Holding, Bramming ApS (administrationselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	5 - 100 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

#### 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. 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 nettorealiseringsværdi.

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 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR 2017 TIL 31. DECEMBER 2017

	2017	2016 (t.kr.)
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>65.846</b>	<b>68</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	-8.073	-8
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>57.773</b>	<b>60</b>
Andre finansielle omkostninger .....	-33.966	-35
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>23.807</b>	<b>25</b>
2 Skat af årets resultat.....	44.303	0
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>68.110</b>	<b>25</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	68.110	25
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>68.110</b>	<b>25</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## AKTIVER

	2017	2016 (t.kr.)
3 Grunde og bygninger.....	1.100.000	502
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>1.100.000</b>	<b>502</b>
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.100.000</b>	<b>502</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	44.303	0
Andre tilgodehavender.....	0	1
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>44.303</b>	<b>1</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>44.303</b>	<b>1</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.144.303</b>	<b>503</b>

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017

## PASSIVER

	2017	2016 (t.kr.)
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Reserve for opskrivninger .....	489.412	0
Overført resultat .....	-795.019	-863
<b>5 EGENKAPITAL .....</b>	<b>-180.607</b>	<b>-738</b>
Udskudt skat .....	116.662	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>116.662</b>	<b>0</b>
Prioritetsgæld .....	81.144	96
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>81.144</b>	<b>96</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	13.570	33
Kreditinstitutter .....	394.829	387
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....	0	6
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	558.736	559
Anden gæld.....	13.677	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	146.292	146
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.127.104</b>	<b>1.145</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>1.208.248</b>	<b>1.241</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.144.303</b>	<b>503</b>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2017	2016 (t.kr.)
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote) .....	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat, vedr. tilknyttede virksomheder....	<u>-44.303</u>	<u>0</u>
<b>Skat af årets resultat i alt</b> .....	<u><b>-44.303</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		<u>530.637</u>
Kostpris 31. december 2017		<u>530.637</u>
Årets op- og nedskrivninger .....		<u>606.074</u>
Opskrivninger 31. december 2017		<u>606.074</u>
Af-/nedskrivninger, primo .....		<u>-28.638</u>
Årets af-/nedskrivninger .....		<u>-8.073</u>
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		<u>-36.711</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> .....		<u><b>1.100.000</b></u>

Såfremt der ikke var foretaget opskrivning på ejendommen, ville den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgøre kr. 493.926.

## NOTER

	2017	2016 (t.kr.)
<b>4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	62.500	63
Afgang i årets løb.....	-62.500	0
	<hr/>	<hr/>
Kostpris 31. december 2017	0	63
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger primo .....	-62.500	-63
Tilbageførte op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele.....	62.500	0
	<hr/>	<hr/>
Op- og nedskrivninger 31. december 2017	0	-63
	<hr/>	<hr/>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
<b>5 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital.....	125.000	0	0	125.000
Reserve for opskrivninger .....	0	489.412	0	489.412
Overført resultat.....	-863.129	0	68.110	-795.019
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>-738.129</b>	<b>489.412</b>	<b>68.110</b>	<b>-180.607</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	128.434	94.714	13.570	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	<b>128.434</b>	<b>94.714</b>	<b>13.570</b>	<b>0</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

**7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. 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 udgør pr. 31. december 2017 0 kr. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

NOTER

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter og pantebrevskreditorer, kr. 512.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 1.100.000.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er der udstedt ejerpantebrev stort kr. 500.000 i grunde og bygninger.