

JH Ejendomme Juelsminde ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 31 58 26 95



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28/4-2016

Som dirigent:



.....
Jørn Hansen



Building a better
working world



Indhold

| | |
|---|----------|
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Oplysninger om selskabet | 4 |
| Beretning | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for JH Ejendomme Juelsminde 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 27. april 2016
Direktion:



Jørn Hansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JH Ejendomme Juelsminde ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JH Ejendomme Juelsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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 vurderingen 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.

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.

Horsens, den 27. april 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

| | |
|----------------------|---|
| Navn | JH Ejendomme Juelsminde ApS |
| Adresse, postnr., by | Mosebakkens 19, 7120 Vejle Øst |
| CVR-nr. | 31 58 26 95 |
| Stiftet | 30. juni 2008 |
| Hjemstedskommune | Vejle |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jørn Hansen |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |
| Bankforbindelse | Danske Bank Åboulevarden 69, 8000 Aarhus C |
| Advokat | Sten Ladekarl v. Advokatfirmaet Paul C. Jepsen Lille Brostræde 4, 6000 Kolding |



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er investering i udlejningsejendomme. Fokusområdet er udlejningsejendomme til boligformål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved målingen tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentligste elementer, der påvirker ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommene for realistisk og forsvarlig.

Der er i regnskabsåret foretaget en mindre værdiregulering på porteføljen af investeringsejendommene.

Værdiansættelserne anses for at udtrykke markedsværdierne af ejendommene i det nuværende marked.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret rådet over 13 ejendomme, hvori ejendommene alle giver et fornuftigt afkast.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Selskabet råder ved årets udgang over 13 ejendomme.

Ejendommene giver alle et fornuftigt afkast, og det er ledelsens vurdering, at udviklingen i ejendomsmarkedet, renteniveauet, udførte og planlagte renoveringsopgaver samt en tilpasset finansieringssammensætning medvirker til et positivt driftsresultat for 2016, hvilket også fremgår af udarbejdede budgetter og prognoser for perioden 2016 - 2019.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|------------------|------------------|
| | Bruttofortjeneste | 1.798.369 | 1.645.687 |
| 2 | Personaleomkostninger | -385.158 | -443.098 |
| | Resultat af drift før dagsværdireguleringer | 1.413.211 | 1.202.589 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -50.034 | 2.396.000 |
| | Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -4.773 | -364.463 |
| | Resultat af primær drift | 1.358.404 | 3.234.126 |
| 3 | Finansielle indtægter | 67.821 | 131.774 |
| 4 | Finansielle omkostninger | -613.304 | -605.590 |
| | Resultat før skat | 812.921 | 2.760.310 |
| 5 | Skat af årets resultat | -189.433 | -621.600 |
| | Årets resultat | 623.488 | 2.138.710 |
| | Forslag til resultatdisponering | | |
| | Overført resultat | 623.488 | 2.138.710 |
| | | 623.488 | 2.138.710 |



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|--|-------------------|-------------------|
| | AKTIVER | | |
| | Anlægsaktiver | | |
| 6 | Materielle anlægsaktiver | | |
| | Investeringsejendomme | 36.444.000 | 36.406.000 |
| | | <u>36.444.000</u> | <u>36.406.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>36.444.000</u> | <u>36.406.000</u> |
| | Omsætningsaktiver | | |
| | Tilgodehavender | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 95.394 | 77.494 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.735.835 | 2.003.808 |
| | Andre tilgodehavender | 31.583 | 69.789 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 42.915 |
| | | <u>2.862.812</u> | <u>2.194.006</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>2.862.812</u> | <u>2.194.006</u> |
| | AKTIVER I ALT | <u>39.306.812</u> | <u>38.600.006</u> |



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

| Note | kr. | 2015 | 2014 |
|------|---|-------------------|-------------------|
| | PASSIVER | | |
| | Egenkapital | | |
| 7 | Selskabskapital | 125.000 | 125.000 |
| | Overført resultat | 10.391.938 | 9.768.450 |
| | Egenkapital i alt | 10.516.938 | 9.893.450 |
| | Hensatte forpligtelser | | |
| | Udskudt skat | 5.080.000 | 5.071.000 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | 5.080.000 | 5.071.000 |
| | Gældsforpligtelser | | |
| 8 | Langfristede gældsforpligtelser | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 20.978.500 | 21.219.781 |
| | | 20.978.500 | 21.219.781 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| 8 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 200.000 | 165.000 |
| | Gæld til banker | 1.013.136 | 962.976 |
| | Modtagne forudbetalinger fra kunder | 633.549 | 608.115 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 57.757 | 44.173 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 611.787 | 441.359 |
| | Skyldig selskabsskat | 180.433 | 156.600 |
| | Anden gæld | 34.712 | 37.552 |
| | | 2.731.374 | 2.415.775 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 23.709.874 | 23.635.556 |
| | PASSIVER I ALT | 39.306.812 | 38.600.006 |

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 9 Sikkerhedsstillelser
- 10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 11 Eventualaktiver



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

| kr. | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2015 | 125.000 | 9.768.450 | 9.893.450 |
| Årets resultat | 0 | 623.488 | 623.488 |
| Egenkapital 31. december 2015 | 125.000 | 10.391.938 | 10.516.938 |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Investeringsejendomme og gæld vedrørende investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendommen. Gæld vedrørende investeringsejendomme indregnes ligeledes til dagsværdi med indregning af værdireguleringen i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret normalindtjeningsmodel. Ved beregningen af ejendomsværdien tages udgangspunkt i afkastet efter direkte omkostninger. Kravet til afkast er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under direkte omkostninger.

Der afskrives ikke på investeringsejendomme. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som investeringsejendommen forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi.

Værdireguleringer føres over resultatopgørelsen.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontor-ejendomme 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.

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 låneoptagelse 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealizationsværdien.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

| kr. | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|----------------|----------------|
| 2 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 353.927 | 393.486 |
| Pensioner | 23.177 | 38.080 |
| Andre omkostninger til social sikring | 2.520 | 3.960 |
| Andre personaleomkostninger | 5.534 | 7.572 |
| | <u>385.158</u> | <u>443.098</u> |
| 3 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 67.821 | 131.774 |
| | <u>67.821</u> | <u>131.774</u> |
| 4 Finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 13.828 | 4.284 |
| Andre finansielle omkostninger | 599.476 | 601.306 |
| | <u>613.304</u> | <u>605.590</u> |
| 5 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 180.433 | 156.600 |
| Årets regulering af udskudt skat | 9.000 | 518.250 |
| Ændring af skatteprocent | 0 | -53.250 |
| | <u>189.433</u> | <u>621.600</u> |

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Materielle anlægsaktiver

| kr. | Investeringsejendomme |
|---|-----------------------|
| Kostpris 1. januar 2015 | 31.178.250 |
| Tilgang i årets løb | 88.034 |
| Kostpris 31. december 2015 | 31.266.284 |
| Værdireguleringer 1. januar 2015 | 5.227.750 |
| Årets opskrivning | -50.034 |
| Værdireguleringer 31. december 2015 | 5.177.716 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2015 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2015 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 | 36.444.000 |

7 Selskabskapital

Selskabskapitalen er fordelt således:

| | | |
|--|---------|---------|
| Anparter, 125.000 stk. a nom. 1,00 kr. | 125.000 | 125.000 |
| | 125.000 | 125.000 |

Selskabets anpartskapital har uændret været 125.000 kr. det seneste år.

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | Gæld i alt 31/12 2015 | Afdrag næste år | Langfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 21.178.500 | 200.000 | 20.978.500 | 19.854.000 |
| | 21.178.500 | 200.000 | 20.978.500 | 19.854.000 |

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 21.178 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 36.444 tkr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadeløsbreve samt underpantsætninger på i alt 11.400 tkr., der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2015 på 32.395 tkr. Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

10 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Der påhviler bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond ejendomme i selskabet. Bindingspligten udgør ca. 35 tkr. i alt pr. 31. december 2015, hvilket modregnes i eventuelle vedligeholdelsesomkostninger på de pågældende ejendomme.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.

SKAT har iværksat en gennemgang af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst for 2013, hvilket har resulteret i en agterskrivelse med forhøjelse af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst. Selskaberne er ikke enig med SKAT, og har gjort indsigelse mod den påtænkte forhøjelse. Såfremt SKAT træffer afgørelse i overensstemmelse med agterskrivelsen, vil den afsatte udskudte skat i sambeskatningskredsen på 1.224 tkr blive udløst som aktuel skat til betaling for 2013 med tillæg af yderligere 96 tkr, i alt 1.320 tkr, idet selskabsskatteprocenten efterfølgende er blevet nedsat.

Der er indgået aftale med pengeinstitut omkring finansiering af skatten såfremt sagen ikke falder ud som forventet.

11 Eventualaktiver

Der påhviler bindingspligt til Grundejernes Investeringsfond på selskabets ejendomme. Indestående på bindingskontiene for de pågældende ejendomme udgør 439 tkr.