

# JH Erhvervs-& Boligudlejning Juelsminde ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 31 58 26 95

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. april 2019

Dirigent:



.....  
Jørn Hansen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JH Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 1. april 2019

Direktion:



Jørn Hansen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JH Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JH Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

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.

Horsens, den 1. april 2019  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Frank Therkildsen  
statsaut. revisor  
mne32224



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	JH Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS
Adresse, postnr., by	Mosebakken 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	Nykredit Bank A/S
Advokat	Sten Ladekarl Jernbanegade 27, 6000 Kolding



## Ledelsesberetning

### 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 ejendommens markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommene for realistisk og forsvarlig.

Selskabets ledelse har i regnskabsåret prioriteret vedligeholdelse af selskabets ejendomme, hvorfor årets resultat har været påvirket af øgede udgifter hertil. Som følge heraf, samt en revurdering af afkastkrav og øget nettolejeindtægts-grundlag, er der i regnskabsåret foretaget en mindre værdiregulering 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 ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### 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 2019.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2018	2017
	<b>Bruttofortjeneste</b>	1.470.751	1.087.960
2	Personaleomkostninger	-1.239.288	-1.340.668
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	231.463	-252.708
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.287.500	2.260.774
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	2.518.963	2.008.066
3	Finansielle indtægter	63.016	207.117
4	Finansielle omkostninger	-454.284	-589.551
	<b>Resultat før skat</b>	2.127.695	1.625.632
	Skat af årets resultat	-468.533	-356.000
	<b>Årets resultat</b>	1.659.162	1.269.632
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	5.000.000
	Overført resultat	1.659.162	-3.730.368
		1.659.162	1.269.632



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	44.272.000	41.733.000
		<u>44.272.000</u>	<u>41.733.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>44.272.000</u>	<u>41.733.000</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Varebeholdninger</b>		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	30.659
		<u>0</u>	<u>30.659</u>
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.038	93.624
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	922.061	6.592.589
	Andre tilgodehavender	96.228	97.645
	Periodeafgrænsningsposter	3.823	0
		<u>1.033.150</u>	<u>6.783.858</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	0	1.678
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.033.150</u>	<u>6.816.195</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>45.305.150</u></u>	<u><u>48.549.195</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2018	2017
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	11.319.787	9.785.378
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	5.000.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>11.444.787</u>	<u>14.910.378</u>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Udskudt skat	6.525.347	6.092.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>6.525.347</u>	<u>6.092.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	24.199.082	24.389.921
		<u>24.199.082</u>	<u>24.389.921</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	230.000	270.000
	Gæld til banker	648.041	790.637
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	143.796	56.996
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.091.745	1.059.947
	Deposita og forudbetalt leje	797.165	725.563
	Anden gæld	225.187	253.753
		<u>3.135.934</u>	<u>3.156.896</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>27.335.016</u>	<u>27.546.817</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u><u>45.305.150</u></u>	<u><u>48.549.195</u></u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.  
9 Sikkerhedsstillelser  
10 Renterisici

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	13.515.746	0	13.640.746
Overført via resultatdisponering	0	-3.730.368	5.000.000	1.269.632
<b>Egenkapital 1. januar 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>9.785.378</b>	<b>5.000.000</b>	<b>14.910.378</b>
Overført via resultatdisponering	0	1.659.162	0	1.659.162
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	-159.939	0	-159.939
Skat af egenkapitalbevægelser	0	35.186	0	35.186
Udloddet udbytte	0	0	-5.000.000	-5.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>125.000</b>	<b>11.319.787</b>	<b>0</b>	<b>11.444.787</b>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Erhvervs- & Boligudlejning Juelsminde ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

##### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

##### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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 investeringsejendomme.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

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

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens 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.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

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.

Virksomheden er sambeskattet. 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 administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

##### 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 udgangs-punkt 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftskostninger.

##### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs erfaringer.

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

#### Periodeafgrænsningsposter

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

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser 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. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	2018	2017
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	794.862	934.073
Pensioner	360.140	317.559
Andre omkostninger til social sikring	4.970	4.923
Andre personaleomkostninger	79.316	84.113
	<u>1.239.288</u>	<u>1.340.668</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	63.016	207.117
	<u>63.016</u>	<u>207.117</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	31.798	25.176
Andre finansielle omkostninger	422.486	564.375
	<u>454.284</u>	<u>589.551</u>
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		<b>Investeringssejendomme</b>
kr.		<u>domme</u>
Kostpris 1. januar 2018		31.610.510
Tilgang i årets løb		251.500
Kostpris 31. december 2018		<u>31.862.010</u>
Opskrivninger 1. januar 2018		10.122.490
Årets opskrivning		2.287.500
Opskrivninger 31. december 2018		<u>12.409.990</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>		<u>44.272.000</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

### 6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

#### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

#### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav (5,9 % for 2018 mod 5,9 % for 2017).

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	24.429.082	230.000	24.199.082	23.035.000
	24.429.082	230.000	24.199.082	23.035.000

#### 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

##### Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationsselskab 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.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 24.429 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 44.272 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadeløsbreve samt underpantsætninger på i alt 11.400 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger til en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 39.787 t.kr.

Ejerpantebreve og skadeløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

#### 10 Renterisici

##### Renterisici

Selskabet har indgået finansiel aftale om renteloft med kreditgiver, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger.

Nettopositionen af renteloftaftalen er -160 t.kr. pr. 31. december 2018. Beløbet er indregnet i balancen pr. 31. december 2018, og reguleret via egenkapitalen.