



**Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS  
Bragesvej 18  
5200 Odense V**

**CVR-nummer: 32774334**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2016 til 31. december 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/4/2017

  
Dirigent

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser fortsat 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

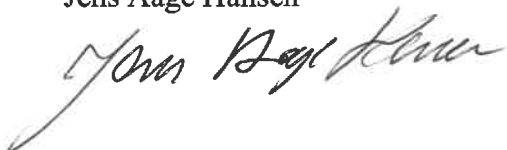
Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense V, den 28. marts 2017

### **Direktion**

Jens Aage Hansen



## **REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB**

### **Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 revisorer's Etiske 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.

Odense C, den 28. marts 2017  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99



Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS  
Bragesvej 18  
5200 Odense V

CVR-nr.: 32 77 43 34  
Stiftet: 22. februar 2010  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Aage Hansen

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
Holmens Kanal 2-12  
1092 København K

**Revisor**

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S  
Læssøegade 24  
5000 Odense C

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af køb og salg samt udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

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

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS for 2016 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**

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.

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.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### **Generelt**

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

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

#### **Nettoomsætning**

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

#### **Investerings ejendommenes driftsomkostninger**

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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 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.

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 - 31. DECEMBER 2016**

	2016	2015 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>207.085</b>	<b>204</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-687.789	0
Andre finansielle omkostninger.....	-79.754	-90
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-560.458</b>	<b>114</b>
1 Skat af årets resultat.....	-17.637	-21
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-578.095</b>	<b>93</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	-578.095	93
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-578.095</b>	<b>93</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**AKTIVER**

	2016	2015 tkr.
2 Grunde og bygninger .....	4.089.167	4.777
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>4.089.167</b>	<b>4.777</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>4.089.167</b>	<b>4.777</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>40.067</b>	<b>17</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>40.067</b>	<b>17</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>4.129.234</b>	<b>4.794</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016**  
**PASSIVER**

	2016	2015 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	556.845	1.135
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>681.845</b>	<b>1.260</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	0	11
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>0</b>	<b>11</b>
Prioritetsgæld.....	3.167.433	3.218
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>3.167.433</b>	<b>3.218</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	84.563	86
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	14.900	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.166	11
Selskabsskat.....	27.254	28
Anden gæld.....	82.602	67
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	58.471	98
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>279.956</b>	<b>305</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>3.447.389</b>	<b>3.523</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.129.234</b>	<b>4.794</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2016	2015 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat .....	28.292	27
Regulering af udskudt skat .....	-10.489	-6
Regulering af tidligere års skat .....	-166	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>17.637</b>	<b>21</b>
		Grunde og bygninger
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris, primo .....		4.776.956
Kostpris 31. december 2016		4.776.956
Årets af-/nedskrivninger .....		-687.789
Af-/nedskrivninger 31. december 2016		-687.789
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.089.167</b>

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2016, er der anvendt et fastsat afkastkrav på 6 %. Der forventets en inflation på 1% og ingen tomgang.

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat .....	1.134.940	-578.095	556.845
	<b>1.259.940</b>	<b>-578.095</b>	<b>681.845</b>

**NOTER**

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	3.304.000	3.251.996	84.563	2.619.320
	<u>3.304.000</u>	<u>3.251.996</u>	<u>84.563</u>	<u>2.619.320</u>

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har stillet pant i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 3.251.996

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 4.089.167

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 3.050.000