



**Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS**  
**Bytoften 28**  
**5210 Odense NV**

**CVR-nummer: 32774334**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar 2017 til 31. december 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den <sup>12/1</sup>2018

  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

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

### **Ledelsesberetning mv.**

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

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

Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Noter .....	10
Anvendt regnskabspraksis .....	12



*Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS*

## **LEDELSESPÅTEGNING**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 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 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.

Odense V, den 28. marts 2018

**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 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 revisorer's 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.

Odense C, den 28. marts 2018  
**Revisionsfirmaet Axel Gram I/S**  
CVR-nr.: 16 64 56 99

  
Morten Damgaard Møller  
Statsautoriseret revisor  
mne23413



**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS Bragesvej 18 5200 Odense V
	CVR-nr.: 32 77 43 34
	Stiftet: 22. februar 2010
	Kommune: Odense
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Aage Hansen
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K
<b>Revisor</b>	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.



**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017**

	2017	2016 tkr.
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>193.636</b>	<b>208</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdiregulering</b> .....	<b>193.636</b>	<b>208</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	-14.482	-688
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>179.154</b>	<b>-480</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-71.682	-80
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>107.472</b>	<b>-560</b>
1 Skat af årets resultat.....	-27.101	-18
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>80.371</b>	<b>-578</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	80.371	-578
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>80.371</b>	<b>-578</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**AKTIVER**

	2017	2016 tkr.
2 Grunde og bygninger .....	4.074.683	4.088
<b>Materielle anlægsaktiver .....</b>	<b>4.074.683</b>	<b>4.088</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>4.074.683</b>	<b>4.088</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>91.096</b>	<b>40</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>91.096</b>	<b>40</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>4.165.779</b>	<b>4.128</b>





**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017**  
**PASSIVER**

	2017	2016 tkr.
Virksomhedskapital .....	125.000	125
Overført resultat.....	637.216	557
<b>3 EGENKAPITAL.....</b>	<b>762.216</b>	<b>682</b>
Prioritetsgæld.....	3.158.136	3.167
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>3.158.136</b>	<b>3.167</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	40.616	85
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	15.350	15
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	11.000	12
Selskabsskat.....	22.012	27
Anden gæld.....	90.491	82
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	65.958	58
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>245.427</b>	<b>279</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>3.403.563</b>	<b>3.446</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>4.165.779</b>	<b>4.128</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		



## NOTER

	2017	2016 tkr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets resultat.....	27.170	28
Regulering af udskudt skat .....	0	-10
Regulering af tidligere års skat.....	-69	0
<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>27.101</b>	<b>18</b>
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og bygninger
Kostpris, primo .....		4.776.956
Kostpris 31. december 2017		4.776.956
Af-/nedskrivninger, primo .....		-687.789
Årets af-/nedskrivninger .....		-14.484
Af-/nedskrivninger 31. december 2017		-702.273
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>4.074.683</b>

**Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendomme. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indregning og større vedligeholdelsesarbejde mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mæglers bedømmelser af markedsniveauet. Der forventes ingen tomgang i 2018.

	2017	2016
Dagsværdi af investeringsejendommene udgør kr.	4.074.683	4.089.167
Afkastkrav	6%	6%
Omkostninger i % af lejeindtægterne	37%	36%



## NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	556.845	80.371	637.216
	<u>681.845</u>	<u>80.371</u>	<u>762.216</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld .....	3.251.996	3.198.752	40.616	2.474.351
	<u>3.251.996</u>	<u>3.198.752</u>	<u>40.616</u>	<u>2.474.351</u>

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har stillet pant i virksomhedens bygninger.

Pantsætningens samlede omfang er nominelt kr. 3.198.752

De pantsatte aktivers samlede regnskabsmæssige værdi er kr. 4.074.684

Den offentlige ejendomsvurdering er kr. 3.050.000



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.Å.H. ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes 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 deklareres.

### **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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme 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.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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**

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 nominel værdi.