

**JH Bolig ApS**  
**Klosterhaven 3**  
**4400 Kalundborg**

**CVR-nummer 34607001**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JH Bolig ApS  
Klosterhaven 3  
4400 Kalundborg

Hjemstedskommune: Kalundborg  
CVR-nummer: 34607001  
Regnskabsperiode: 1. januar 2017 - 31. december 2017

### Direktion

Jens Hansen

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S

### Revisor

Dansk Revision Slagelse  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Ndr. Ringgade 74  
4200 Slagelse

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for JH Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, 24. marts 2018

**Direktionen:**

Jens Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JH Bolig ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JH Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Slagelse, 24. marts 2018

### Dansk Revision Slagelse

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 29919801

Jesper Risom

Partner, Registreret revisor

MNE-nr. 15744

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Selskabet har i regnskabsåret udlejet alle ejendomme og der har ikke været nogen tomgang. Resultatet og årets udvikling og resultat anses for meget tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>130.581</b>	<b>315</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	76.700	288
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>207.281</b>	<b>602</b>
	Finansielle indtægter	200	0
1	Finansielle omkostninger	-50.620	-64
	<b>Resultat før skat</b>	<b>156.861</b>	<b>539</b>
	Skat af årets resultat	-34.509	-116
	<b>Årets resultat</b>	<b>122.352</b>	<b>422</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	122.352	422
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>122.352</b>	<b>422</b>
2	Antal beskæftigede		

Note	<b>Balance</b>	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	2.000.000	1.925
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.925</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.000.000</b>	<b>1.925</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>145.131</b>	<b>731</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>145.131</b>	<b>731</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.145.131</b>	<b>2.656</b>



Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	512.541	390
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>592.541</b>	<b>470</b>
	Hensættelser til udskudt skat	66.273	53
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>66.273</b>	<b>53</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	838.018	817
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>838.018</b>	<b>817</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	27.000	30
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8
	Gæld til tilknyttede virksomheder	564.116	1.197
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	21.183	58
	Anden gæld	28.000	23
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>648.299</b>	<b>1.316</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.552.590</b>	<b>2.186</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.145.131</b>	<b>2.656</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017	2016	
	DKK	1.000 DKK	
<b>1 Finansielle omkostninger</b>			
Renter tilknyttede virksomhed	17.432	25	
Andre finansielle omkostninger	33.188	39	
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>50.620</b>	<b>64</b>	
<b>2 Antal beskæftigede</b>			
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).			
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	
	<b>tal</b>		
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	80	390	470
Årets resultat	0	122	122
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>513</b>	<b>593</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	716.000		682
<b>5 Eventualforpligtelser</b>			
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Klosterhaven A/S for danske selskabsskatter og kil- deskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kil- deskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.			
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 865, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør TDKK 1.350.			

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggen-

## Anvendt regnskabspraksis

---

hed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet er fastsat til 6,75%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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. 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jens Hansen

Direktionsmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 85.202.18.152

2018-03-26 11:03:28Z

NEM ID 

## Jesper Risom

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29919801-RID:1159963775302

IP: 188.120.68.54

2018-03-26 11:20:08Z

NEM ID 

## Jens Hansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-093711988625

IP: 85.202.18.152

2018-03-26 11:31:18Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4BJE3-5HLVA-EL075-WQ1XX-LW6MC-1BS80

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>