

## **JDH Ejendomme ApS**

Bogfinkevej 12

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 35381694

### **Årsrapport for 2016**

4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. maj 2017

---

Johnny Dahlgaard Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Ledespåtegning	5
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JDH Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
<b>Regnskabsår</b>	1. januar 2016 - 31. december 2016
<b>Direktion</b>	Johnny Dahlgaard Hansen
<b>Moderselskab</b>	JDH Invest ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
<b>Revisor</b>	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted
<b>Kontaktpersoner</b>	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
<b>Advokat</b>	DAHL Herning Advokataktieselskab Kaj Munks Vej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Thy Bredgade 144 7760 Hurup Thy

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

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

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. -164.659, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 4.653.451, og en egenkapital på kr. 4.556.748. Resultatet er ikke tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### **Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ingen væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold.

JDH Ejendomme ApS

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for JDH Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 24. maj 2017

**Direktion**

Johnny Dahlgaard Hansen

JDH Ejendomme ApS

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JDH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JDH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 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 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 opstilling 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.

Thisted, den 24. maj 2017

**REVIKON**

**Registreret revisionsinteressentskab**

CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for JDH Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

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 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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindeligt kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

Lejeindtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration m.v.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 tkr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres som kostprisen med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

I de tilfælde hvor brugstiden er forskellig, opdeles kostprisen på et samlet aktiv deles op i separate bestanddele, som afskrives hver for sig.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen.

Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til nettorealiseringsværdien for at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Hensatte forpligtelser

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>89.656</b>	<b>44.292</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	-4.000	-4.000
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-247.250	-40.049
<b>Driftsresultat</b>		<b>-161.594</b>	<b>243</b>
Finansielle omkostninger		-66	-381
<b>Resultat før skat</b>		<b>-161.660</b>	<b>-138</b>
Skat af årets resultat	2	-2.999	5.417
<b>Årets resultat</b>		<b>-164.659</b>	<b>5.279</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	100.000
Overført resultat		-264.659	-94.721
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-164.659</b>	<b>5.279</b>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Aktiver</b>			
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.000	8.000
Investeringsejendomme	3	<u>4.540.000</u>	<u>4.740.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.544.000</b></u>	<u><b>4.748.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>4.544.000</b></u>	<u><b>4.748.000</b></u>
Udskudte skatteaktiver		1.419	4.418
Andre tilgodehavender		7.500	29.499
Periodeafgrænsningsposter		<u>2.636</u>	<u>2.596</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>11.555</b></u>	<u><b>36.513</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>97.896</b></u>	<u><b>105.221</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>109.451</b></u>	<u><b>141.734</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>4.653.451</b></u>	<u><b>4.889.734</b></u>

**Balance 31. december 2016**

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	4	4.376.748	4.641.406
Udbytte for regnskabsåret	5	100.000	100.000
<b>Egenkapital</b>		<b>4.556.748</b>	<b>4.821.406</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder		70.550	46.300
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.122	9.732
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		4.125	6.190
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		9.906	6.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>96.703</b>	<b>68.328</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>96.703</b>	<b>68.328</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.653.451</b>	<b>4.889.734</b>

## Noter

	2016	2015
<b>1. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4.000	4.000
	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Regulering hensættelse til udskudt skat	2.999	-5.417
	<u>2.999</u>	<u>-5.417</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	4.980.326	4.900.277
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	47.250	80.049
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>5.027.576</u>	<u>4.980.326</u>
Dagsværdireguleringer primo	-240.326	-200.277
Årets reguleringer	-247.250	-40.049
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>-487.576</u>	<u>-240.326</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.540.000</u>	<u>4.740.000</u>
Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.		
Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 4,5% - 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.		
Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.		
<b>4. Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.641.407	4.736.127
Årets afgang	-264.659	-94.721
<b>Saldo ultimo</b>	<u>4.376.748</u>	<u>4.641.406</u>
<b>5. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Saldo primo	100.000	0
Årets tilgang	100.000	100.000
Årets afgang	-100.000	0
<b>Saldo ultimo</b>	<u>100.000</u>	<u>100.000</u>