

JDH Ejendomme ApS

Bogfinkevej 12

7760 Hurup Thy

CVR-nr. 35381694

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

7. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. april 2020

Johnny Dahlgaard Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

JDH Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JDH Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Johnny Dahlgaard Hansen, Direktør
Moderselskab	JDH Invest ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
Revisor	REVIKON Registreret revisionsinteressentskab Toldbodgade 4, 2. sal 7700 Thisted CVR-nr.: 15728000
Kontaktpersoner	Bjarne Ringgaard, Registreret revisor Knud-E Poulsen, Registreret revisor
Pengeinstitut	Sparekassen Thy Bredgade 144 7760 Hurup Thy

JDH Ejendomme ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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 28. april 2020

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 2019 - 31. december 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 28. april 2020

REVIKON

Registreret revisionsinteressentskab

CVR-nr. 15728000

Bjarne Ringgaard
Registreret revisor
mne17140

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 2019 - 31. december 2019 udviser et resultat på kr. 11.610, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en balancesum på kr. 4.485.797, og en egenkapital på kr. 4.126.405.

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.

Resultatopgørelse

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		154.330	189.159
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		-106.000	-144.000
Driftsresultat		48.330	45.159
Finansielle omkostninger	1	-2.602	-57
Resultat før skat		45.728	45.102
Skat af årets resultat	2	-34.118	-40.544
Årets resultat		11.610	4.558
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		100.000	250.000
Overført resultat		-88.390	-245.442
Resultatdisponering		11.610	4.558

JDH Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	<u>4.355.000</u>	<u>4.425.000</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.355.000</u>	<u>4.425.000</u>
Anlægsaktiver		<u>4.355.000</u>	<u>4.425.000</u>
Andre tilgodehavender		15.000	7.500
Periodeafgrænsningsposter		<u>3.130</u>	<u>2.954</u>
Tilgodehavender		<u>18.130</u>	<u>10.454</u>
Likvide beholdninger		<u>112.667</u>	<u>125.686</u>
Omsætningsaktiver		<u>130.797</u>	<u>136.140</u>
Aktiver		<u>4.485.797</u>	<u>4.561.140</u>

JDH Ejendomme ApS

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat	4	3.946.405	4.034.795
Udbytte for regnskabsåret	5	100.000	250.000
Egenkapital		4.126.405	4.364.795
Hensættelser til udskudt skat		689	650
Hensatte forpligtelser		689	650
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.400	66.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.925	12.724
Gæld til tilknyttede virksomheder		214.557	21.452
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		56.615	83.263
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		12.206	12.206
Kortfristede gældsforpligtelser		358.703	195.695
Gældsforpligtelser		358.703	195.695
Passiver		4.485.797	4.561.140
Eventualforpligtelser	6		

Noter

	2019	2018
1. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	2.597	0
Andre finansielle omkostninger	5	57
	<u>2.602</u>	<u>57</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	34.079	40.508
Regulering hensættelse til udskudt skat	39	36
	<u>34.118</u>	<u>40.544</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	5.199.240	5.180.240
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	36.000	19.000
Kostpris ultimo	<u>5.235.240</u>	<u>5.199.240</u>
Dagsværdireguleringer primo	-774.240	-630.240
Årets reguleringer	-106.000	-144.000
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>-880.240</u>	<u>-774.240</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.355.000</u>	<u>4.425.000</u>
<p>Selskabet anvender en afkastbaseret model til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.</p> <p>Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet normaliseret driftsresultat samt et afkastkrav på 5% - 6,75%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand m.v.</p> <p>Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.</p>		
4. Overført resultat		
Saldo primo	4.034.795	4.280.237
Årets afgang	-88.390	-245.442
Saldo ultimo	<u>3.946.405</u>	<u>4.034.795</u>
5. Udbytte for regnskabsåret		
Saldo primo	250.000	100.000
Årets tilgang	100.000	250.000
Årets afgang	-250.000	-100.000
Saldo ultimo	<u>100.000</u>	<u>250.000</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for JDH Invest ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JDH Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver

Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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 videresalg.

Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter bankindestående.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

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

Udskudt skat

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.