

JHJ Bolig ApS
Gl. Kolding Landevej 20
7100 Vejle
CVR-nr. 38833677

**Årsrapport 03.08.2017 -
31.12.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

Dirigent

Navn: Søren Hager

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2017/18 | 6 |
| Balance pr. 31.12.2018 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JHJ Bolig ApS

Gl. Kolding Landevej 20

7100 Vejle

CVR-nr.: 38833677

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 03.08.2017 - 31.12.2018

Direktion

Søren Hager, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 03.08.2017 - 31.12.2018 for JHJ Bolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 03.08.2017 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 22.05.2019

Direktion

Søren Hager
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JHJ Bolig ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHJ Bolig ApS for regnskabsåret 03.08.2017 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 03.08.2017 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 22.05.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret omfatter perioden 03.08.2017 - 31.12.2018.

Årets resultat blev et overskud på 2.059 t.kr. efter værdiregulering af selskabets boligudlejningsejendomme til skønnet dagsværdi. Der henvises til note 2, hvor der er redegjort nærmere for de forudsætninger, som ligger til grund for den skønnede dagsværdi.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 980.209 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | <u>1.819.789</u> |
| Driftsresultat | | 2.799.998 |
| Andre finansielle omkostninger | | <u>(159.814)</u> |
| Resultat før skat | | 2.640.184 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>(580.841)</u> |
| Årets resultat | | <u>2.059.343</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | |
| Overført resultat | | <u>2.059.343</u> |
| | | <u>2.059.343</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|------------------------------|
| Investeringsejendomme | | 10.900.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | 10.900.000 |
| Anlægsaktiver | | 10.900.000 |
| Andre tilgodehavender | | 15.550 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 9.872 |
| Tilgodehavender | | 25.422 |
| Likvide beholdninger | | 171.191 |
| Omsætningsaktiver | | 196.613 |
| Aktiver | | 11.096.613 |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2017/18</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 150.000 |
| Overført overskud eller underskud | | <u>2.059.343</u> |
| Egenkapital | | <u>2.209.343</u> |
| | | |
| Udskudt skat | | <u>400.354</u> |
| Hensatte forpligtelser | | <u>400.354</u> |
| | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | <u>7.073.449</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>7.073.449</u> |
| | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 249.132 |
| Deposita | | 106.700 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | | 18.500 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 108.648 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 750.000 |
| Skyldig selskabsskat | | <u>180.487</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>1.413.467</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | <u>8.486.916</u> |
| | | |
| Passiver | | <u>11.096.613</u> |
| | | |
| Personaleomkostninger | 1 | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 5 | |

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

| | Virksom- hedskapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Indskudt ved stiftelse | 150.000 | 0 | 150.000 |
| Årets resultat | 0 | 2.059.343 | 2.059.343 |
| Egenkapital ultimo | 150.000 | 2.059.343 | 2.209.343 |

Noter

| | <u>2017/18</u> |
|---|-------------------|
| 1. Personaleomkostninger | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> |
| | |
| | <u>2017/18</u> |
| | <u>kr.</u> |
| 2. Skat af årets resultat | |
| Aktuel skat | 180.487 |
| Ændring af udskudt skat | <u>400.354</u> |
| | 580.841 |
| | |
| | Investe- |
| | rings- |
| | ejendomme |
| | kr. |
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Tilgange | <u>9.080.211</u> |
| Kostpris ultimo | 9.080.211 |
| | |
| Årets dagsværdireguleringer | <u>1.819.789</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | 1.819.789 |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 10.900.000 |

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede nettolejemodel.

Selskabets ejendomsportefølje omfatter 17 sammenhængende boliglejemål beliggende i Give. Lejemålene er tilnærmelsesvis fuldt udlejede pr. statusdagen. Lejemålene er i god vedligeholdelsesstandard og der forventes ikke større vedligeholdelsesarbejder i det kommende år.

I opgørelsen af nettolejen indgår de kendte huslejeniveauer for ejendommen med fradrag af normaliserede omkostninger til forsikring, ejendomsskatter, udvendig vedligeholdelse mv. Omkostninger til vedligeholdelse indgår i niveauet 60 kr. pr. m².

Det anvendte afkastkrav for selskabets ejendom er af ledelsen skønnet til 8,0% pr. 31.12.2018. En ændring i afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere/øge den samlede dagsværdi med ca. 650 t.kr.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand til værdiansættelsen af ejendomme.

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr. | Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|--|
| 4. Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 249.132 | 7.073.449 | 6.073.576 |
| | 249.132 | 7.073.449 | 6.073.576 |

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 10.900 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor årsregnskabet ikke indeholder sammenligningstal.

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter ved udlejning af boligejendomme. Lejeindtægter indregnes i den periode de vedrører.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.