

J.H. IMMOBILIEN A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

01/05/2013

Henning Jensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

J.H. IMMOBILIEN A/S

Enggade 1, 2. sal

7100 Vejle

Telefonnummer: 75824704

Fax: 75824604

e-mailadresse: abj@hejco-gruppen.dk

CVR-nr: 29198764

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

Ernst og Young

Jens Ravns Vej 11 A

7100 Vejle

P-enhed: 1003182469

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for J.H. Immobilen A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Der er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 01/03/2013

Direktion

Henning Nedergård Jensen

Bestyrelse

Henning Nedergård Jensen

Jørgen Gregers Jensen

Britta Nedergaard Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionærerne i J.H. IMMOBILIEN A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for J.H. IMMOBILIEN A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Vejle, 01/03/2013

Holger Simonsen
Statsautoriseret revisor
Ernst og Young

Ledelsesberetning

Præsentation af virksomheden

Selskabets formål er at drive investeringsvirksomhed

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 446.180, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en egenkapital på kr. 122.891.

Selskabet har tabt mere end 50% af selskabskapitalen. Det forventes, at selskabet fusioneres med moderselskabet J.H. Invest 2000 A/S i 2013 med J.H. Invest 2000 A/S som det fortsættende selskab.

Selskabets ejendomme er afhændet i 2012 med en positiv fortjeneste.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indgår i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved boligudlejning indgår i nettoomsætningen på tidspunktet for risikoens overgang.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter alle omkostninger vedrørende drift af ejendommen, herunder skatter og afgifter, forsikringer og vedligholdelse i det omfang, disse omkostninger ikke dækkes af lejer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én post benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

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 og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balance

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger. Investeringsejendommen måles til dagsværdi med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen ud fra det forventede driftsafkast og et forrentningskrav til ejendommen.

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

Tilgodehavender

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

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes med 25% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier bortset fra midlertidige forskelle, som opstår på anskaffelsestidspunktet for aktiver og forpligtelser, og som hverken påvirker resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser

De fra investeringsaktiverne afledte gældsforpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser er målt til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		52.069	745.000
Bruttofortjeneste/Bruttotab		612.626	733.000
Resultat af ordinær primær drift		664.695	1.478.000
Andre finansielle indtægter	1	16.900	60.000
Øvrige finansielle omkostninger	2	-1.132.355	-1.172.000
Ordinært resultat før skat		-450.760	366.000
Skat af årets resultat	3	4.580	-454.000
Årets resultat		-446.180	-88.000

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Grunde og bygninger		0	24.585.000
Materielle anlægsaktiver i alt	4	0	24.585.000
Anlægsaktiver i alt		0	24.585.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	19.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		251.167	0
Udsudte skatteaktiver		367.000	0
Tilgodehavender i alt		618.167	19.000
Likvide beholdninger		231.569	86.000
Omsætningsaktiver i alt		849.736	105.000
AKTIVER I ALT		849.736	24.690.000

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)	5	1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-877.109	-431.000
Egenkapital i alt		122.891	569.000
Hensættelse til udskudt skat		0	341.000
Hensatte forpligtelser i alt		0	341.000
Gæld til banker		0	21.241.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		0	21.241.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	2.522.000
Skyldig selskabsskat		716.845	0
Anden gæld		10.000	17.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		726.845	2.539.000
Gældsforpligtelser i alt		726.845	23.780.000
PASSIVER I ALT		849.736	24.690.000

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2012 kr.	2011 kr.
Andre renteindtægter, valutakursgevinster og lignende indtægter	16.900	60.000
	<u>16.900</u>	<u>60.000</u>

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	49.558	72.000
Renteomkostninger, valutakurstab og lignende omkostninger	1.082.797	1.100.000
	<u>1.132.355</u>	<u>1.172.000</u>

3. Skat af årets resultat

	2012 kr.	2011 kr.
Beregnet selskabssakt, ekskl. finansieringstillæg	716.845	0
Ændring af udskudt skat	-708.000	454.000
Regulering vedrørende tidligere år	-13.425	0
	<u>-4.580</u>	<u>454.000</u>

som fordeler sig således:

Skat af årets resultat	-4.580	454.000
I alt	<u>-4.580</u>	<u>454.000</u>

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendom kr.
Kostpris pr. 1/1 2012	<u>20.760.795</u>
Tilgang i årets løb	0

Afgang i årets løb	20.760.795
Kostpris pr. 31/12 2012	0
Opskrivninger pr. 1/1 2012	3.824.205
Årets opskrivninger	0
Tilbageførte opskrivninger	3.824.205
Opskrivninger pr. 31/12 2012	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012	0

5. Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital pr. 1/1 2012	1.000.000	-430.929	569.071
Overført i året	0	-446.180	-446.180
Egenkapital pr. 31/12 2012	1.000.000	-877.109	122.891

Aktiekapitalen har uændret været kr. 1.000.000 de seneste 5 år.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er afgivet selvskyldnerkaution overfor moderselskabet, J.H. Invest 2000 A/S' bankengagement med Vestjysk Bank. Gælden andrager pr. 31. december 2012 t.kr. 0.

7. Oplysning om ejerskab

Aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerna

J.H. Invest 2000 A/S

Moderselskab

J.H. Invest 2000 A/S, Enggade 1, 2. sal, 7100 Vejle CVR-Nr. 25 21 33 78