

JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 21 48 95 06

Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. april 2021

Dirigent:

.....
Jørn Hansen



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 19. april 2021
Direktion:

.....
Jørn Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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.

Horsens, den 19. april 2021
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS
Adresse, postnr., by	Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	21 48 95 06
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Spar Nord Bank A/S
Advokat	Sten Ladekarl Jernbanegade 27, 6000 Kolding

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme. Fokusområdet er udlejningsejendomme til boligformål, men der er også enkelte erhvervslejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved målingen tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentligste elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommene for realistisk og forsvarlig.

Værdiansættelserne anses for at udtrykke markedsværdierne af ejendommene i det nuværende marked.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på 6.931.179 kr. mod et overskud på 7.515.217 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på 45.973.497 kr.

Årets resultat er bl.a. påvirket af en positiv værdiregulering i året på ejendommene jævnfør den generelle udvikling på ejendomsmarkedet for lignende investeringsejendomme, øget nettoleje-grundlag samt optimering og istandsættelse af ejendomme.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling, som følge af COVID-19 eller andre omstændigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2020	2019
	Bruttofortjeneste	5.949.204	5.826.979
2	Personaleomkostninger	-1.101.051	-978.730
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-31.080	-30.386
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.817.073	4.817.863
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.236.436	6.463.173
	Resultat før finansielle poster	10.053.509	11.281.036
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	40.900	38.130
	Finansielle indtægter	190.915	14.164
3	Finansielle omkostninger	-1.415.827	-1.699.352
	Resultat før skat	8.869.497	9.633.978
	Skat af årets resultat	-1.938.318	-2.118.761
	Årets resultat	6.931.179	7.515.217
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	6.931.179	7.515.217
		6.931.179	7.515.217

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
5	Investeringsejendomme	130.020.000	127.163.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.556	40.386
		<u>130.035.556</u>	<u>127.203.386</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>130.035.556</u>	<u>127.203.386</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	24.616
		<u>0</u>	<u>24.616</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	534.103	365.028
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.414.476	1.329.964
	Andre tilgodehavender	5.840.584	2.271.725
	Periodeafgrænsningsposter	195.008	224.200
		<u>7.984.171</u>	<u>4.190.917</u>
	Værdipapirer og kapitalandele	<u>0</u>	<u>440.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>88.760</u>	<u>11.790</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.072.931</u>	<u>4.667.323</u>
	AKTIVER I ALT	<u>138.108.487</u>	<u>131.870.709</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2020	2019
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for sikringsinstrumenter	14.326	0
	Overført resultat	45.834.171	38.902.992
	Egenkapital i alt	45.973.497	39.027.992
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	7.035.799	5.097.481
	Hensatte forpligtelser i alt	7.035.799	5.097.481
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	75.110.949	77.817.127
	Gæld til banker	1.102.794	1.275.000
	Ansvarlig lånekapital	0	385.800
	Deposita og forudbetalt leje	1.929.448	1.937.481
		78.143.191	81.415.408
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.900.000	1.850.000
	Gæld til banker	1.233.105	532.816
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.264	206.472
	Gæld til tilknyttede virksomheder	571.312	583.610
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.590.864	2.404.303
	Anden gæld	458.455	752.627
		6.956.000	6.329.828
	Gældsforpligtelser i alt	85.099.191	87.745.236
	PASSIVER I ALT	138.108.487	131.870.709

- 1 Anvendt regnskabspraksis
8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	0	31.454.518	31.579.518
Overført via resultatdisponering	0	0	7.515.217	7.515.217
Regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-85.568	-85.568
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	18.825	18.825
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	0	38.902.992	39.027.992
Overført via resultatdisponering	0	0	6.931.179	6.931.179
Regulering af sikringsinstrumenter	0	14.326	0	14.326
Egenkapital 31. december 2020	125.000	14.326	45.834.171	45.973.497

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår under posten "Finansielle instrumenter" under finansielle anlægsaktiver. Negativ dagsværdi af finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til posten "Gæld til realkreditinstitutter" under langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, reguleres over egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

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

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret normalindtjeningsmodel. Ved beregningen af ejendomsværdien tages udgangs-punkt i afkastet efter direkte omkostninger. Kravet til afkast er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under direkte omkostninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger og andre omkostninger direkte forbundet med købet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kapitalandele, der ikke er optaget til handel på et aktivt marked, måles til kostpris.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sikringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. 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 inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Ansvarlig lånekapital

Gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle virksomhedens andre kreditorer, præsenteres som ansvarlig lånekapital. Indregningen foretages efter samme metode som gældsforpligtelser.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2020	2019
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	889.521	768.871
Pensioner	117.103	112.617
Andre omkostninger til social sikring	51.207	42.970
Andre personaleomkostninger	43.220	54.272
	<u>1.101.051</u>	<u>978.730</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>5</u>	<u>4</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.555	28.850
Andre finansielle omkostninger	1.395.272	1.670.502
	<u>1.415.827</u>	<u>1.699.352</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringssejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2020	94.494.985	841.248	95.336.233
Tilgang i årets løb	1.420.564	6.250	1.426.814
Afgang i årets løb	-2.796.749	0	-2.796.749
Kostpris 31. december 2020	93.118.800	847.498	93.966.298
Opskrivninger 1. januar 2020	32.668.015	0	32.668.015
Årets opskrivning	4.902.436	0	4.902.436
Tilbageførsel af opskrivning på afhændede akti	-669.251	0	-669.251
Opskrivninger 31. december 2020	36.901.200	0	36.901.200
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	0	800.862	800.862
Årets afskrivninger	0	31.080	31.080
Af- og nedskrivninger 31. december 2020	0	831.942	831.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	130.020.000	15.556	130.035.556

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

5 Investeringssejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringssejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringssejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som for alle ejendomme udgør 5,83 % for 2020.

Selskabets ejendomsportefølje består primært af beboelsesejendomme, der i væsentligt omfang er beliggende i byerne Vejle og Horsens. Beboelsesejendomme i Vejle er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,44 %, mens ejendommene i Horsens er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,20%. Selskabets øvrige ejendomme er fordelt over et større geografisk område, og disse ejendomme er indregnet med et gennemsnitlige afkastkrav 6,85 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringssejendommene udgør 130.020 t.kr. pr. 31/12 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 5.341 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 5.818 t.kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2020	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	76.860.949	1.750.000	75.110.949	68.056.000
Gæld til banker	1.252.794	150.000	1.102.794	502.000
Deposita og forudbetalt leje	1.929.448	0	1.929.448	1.929.448
	<u>80.043.191</u>	<u>1.900.000</u>	<u>78.143.191</u>	<u>70.487.448</u>

7 Afledte finansielle instrumenter og oplysninger om dagsværdier

Renterisici

Selskabet har indgået finansiell aftale om renteloft med kreditgiver, hvorved variable rentebetalinger omlægges til faste rentebetalinger. Aftalen har udløb 31. marts 2028, hvor restgælden på aftalen udgør 4.750 t.kr. og med et renteloft på 2%.

Nettopositionen af renteloftaftalen er -234 t.kr. pr. 31. december 2020. Beløbet er indregnet i balancen pr. 31. december 2020.

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme
Dagsværdi, ultimo	130.020.000
Værdireguleringer i resultatopgørelsen	4.902.436
Dagsværdiniveau	3

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af selvskyldnerkaution for et bankengagement i en søstervirksomhed. Kautionsforpligtelsen er ikke begrænset. Bankgælden i søsterselselskabet udgør pr. 31. december 2020 i alt 343 t.kr.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution for et bankengagement i en andet selskab, hvor kautionsforpligtelsen tilsvarende ikke er begrænset. Bankgælden i selselskabet udgør pr. 31. december 2020 i alt 6.490 t.kr.

Banken i det pågældende selskab har til sikkerhed for engagementet ejerpant i ny erhvervede ejendomme.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, hvor den samlede forpligtelse pr. 31. december 2020 udgør 245 t.kr., og hvor de underliggende aftaler har en resterende kontraktperiode varierende mellem 24 og 59 måneder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 76.890 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 130.020 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve samt underpantsetninger på i alt 23.955 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020 på 130.020 t.kr. Ejerpantebreve og skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.”

Jørn Ejner Hansen

Direktion

På vegne af: JH Erhvervs Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-482636771046

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-04-19 12:00:00Z

NEM ID 

Jørn Ejner Hansen

Dirigent

På vegne af: JH Erhvervs Boligudlejning ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-482636771046

IP: 212.10.xxx.xxx

2021-04-19 12:00:00Z

NEM ID 

Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 86.52.xxx.xxx

2021-04-19 12:01:23Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 5KDQG-KP463-OFK8I-ZQZLL-45JJP-XL7PW

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>. 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>