



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JH INVEST, AALBORG APS

C/O JØRN HOUGAARD, BLEGDALSPARKEN 25, 2. TV., 9000 AALBORG

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 6. marts 2024

Jørn Hougaard

CVR-NR. 24 23 35 45

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JH Invest, Aalborg ApS c/o Jørn Hougaard Blegdalsparken 25, 2. tv. 9000 Aalborg
	CVR-nr.: 24 23 35 45 Stiftet: 1. september 1999 Kommune: Aalborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Hougaard
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Spar Nord Bank A/S Torvet 6 9400 Nørresundby

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JH Invest, Aalborg ApS.

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 6. marts 2024

Direktion:

Jørn Hougaard

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JH Invest, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JH Invest, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 6. marts 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Torben Gyde Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26714

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer og kapitalandele.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, der i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne henvises hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE.....		91.424	63.040
Personaleomkostninger.....	1	-100.000	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		40.688	62.321
Andre finansielle indtægter		586.798	84.024
Andre finansielle omkostninger.....		0	-241.428
RESULTAT FØR SKAT.....		618.910	-32.043
Skat af årets resultat.....	2	-135.832	7.607
ÅRETS RESULTAT		483.078	-24.436
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		122.000	417.800
Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		40.688	62.321
Overført resultat.....		320.390	-504.557
I ALT.....		483.078	-24.436

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		5.500	5.500
Investeringsjendomme.....		2.200.000	2.200.000
Materielle anlægsaktiver.....	3	2.205.500	2.205.500
Kapitalandele i associerede virksomheder.....		864.822	874.134
Finansielle anlægsaktiver.....	4	864.822	874.134
ANLÆGSAKTIVER.....		3.070.322	3.079.634
Tilgodehavende selskabsskat.....		38.084	7.177
Tilgodehavender.....		38.084	7.177
Andre værdipapirer og kapitalandele.....	5	4.438.311	3.979.241
Værdipapirer og kapitalandele.....		4.438.311	3.979.241
Likvider.....		202.605	487.192
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		4.679.000	4.473.610
AKTIVER.....		7.749.322	7.553.244
PASSIVER			
Anpartskapital.....		1.000.000	1.000.000
Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode.....		21.530	30.842
Overført overskud.....		6.036.699	5.666.309
Forslag til udbytte.....		122.000	417.800
EGENKAPITAL.....		7.180.229	7.114.951
Hensættelse til udskudt skat.....		393.107	363.293
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		393.107	363.293
Depositum.....		40.500	40.500
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	40.500	40.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	20.000
Anden gæld.....		115.486	14.500
Kortfristede gældsforpligtelser.....		135.486	34.500
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		175.986	75.000
PASSIVER.....		7.749.322	7.553.244
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	1.000.000	30.842	5.666.309	417.800	7.114.951
Forslag til resultatdisponering.....		40.688	320.390	122.000	483.078
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte.....				-417.800	-417.800
Overførsler					
Modt./dekl. udbytte.....		-50.000	50.000		0
Egenkapital 31. december 2023.....	1.000.000	21.530	6.036.699	122.000	7.180.229

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	100.000	0	
	100.000	0	
Skat af årets resultat			2
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	106.018	9.218	
Regulering af udskudt skat.....	29.814	-16.825	
	135.832	-7.607	

Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	3
Kostpris 1. januar 2023.....	5.500	1.143.771	
Kostpris 31. december 2023.....	5.500	1.143.771	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	0	1.056.229	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	0	1.056.229	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	5.500	2.200.000	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Butiksejendom
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.200.000

Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en erhvervsejendom. Ejendommen er en centralt beliggende butiks- og boligejendom i Aalborg City.

Dagsværdien for erhvervsejendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er i et normalår vurderet til 133 tkr. ved en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på ca. 6,05 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommestypen, beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme i god stand.

NOTER

					Note
Finansielle anlægsaktiver					4
				Kapitalandele i associerede virksomheder	
Kostpris 1. januar 2023.....				843.291	
Kostpris 31. december 2023.....				843.291	
Værdireguleringer 1. januar 2023.....				30.843	
Udloddet resultat				-50.000	
Årets værdireguleringer				40.688	
Værdireguleringer 31. december 2023.....				21.531	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....				864.822	
Andre værdipapirer og kapitalandele					5
Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:					
		Danske aktier	Udenlandske aktier	Investerings- beviser	
Dagsværdi 31. december 2023.....	2.682.490	763.995	991.826		
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	292.725	110.612	55.731		
Langfristede gældsforpligtelser					6
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Depositum.....	40.500	0	0	40.500	
	40.500	0	0	40.500	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					7
Der er stillet sikkerhed til ejerforening i form af ejerpantebrev på 5.000 kr.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JH Invest, Aalborg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

Skyldig skat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.