

JHT Ejendomme ApS

**c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C**

CVR-nr. 26 62 15 93

Årsrapport for 2022/23

(21. regnskabsår)

Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab

Agerøvej 31A, 2.sal
8381 Tilst
CVR-nr. 34209936

T (+45) 86 20 76 20

www.grantthornton.dk

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 25. oktober 2023

Lars Jørgen Horst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for JHT Ejendomme 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. oktober 2023

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JHT Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHT Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Aarhus, den 25. oktober 2023

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Selskabsoplysninger

Selskabet

JHT Ejendomme ApS
c/o Vidar Ejendomme ApS
Thomas Koppels Gade 30, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 26 62 15 93

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Stiftet: 15. maj 2002

Regnskabsår: 21. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen, direktør

Revisor

Grant Thornton,
Godkendt Revisionspartnerselskab
Store Torv 5
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at erhverve og drive fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 864.217, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 13.605.796.

Selskabets aktivitet er i al væsentlighed uændret i forhold til foregående år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JHT Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opgørelses- og ombygningsperioden. Alle låneomkostninger amortiseres og indregnes i resultatopgørelsen over låntes løbetid.

Investeringsjendomme 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. 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 og lignende.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser 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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste		1.840.245	2.519.733
Personaleomkostninger	1	-245.040	-770.111
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		1.595.205	1.749.622
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	3.387.853
Resultat før finansielle poster		1.595.205	5.137.475
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	43
Finansielle indtægter	2	0	64
Finansielle omkostninger	3	-481.508	-112.169
Resultat før skat		1.113.697	5.025.413
Skat af årets resultat		-249.480	-841.326
Årets resultat		864.217	4.184.087
Overført resultat		864.217	4.184.087
		864.217	4.184.087

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>
Materielle anlægsaktiver	4	<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>35.500.000</u>	<u>35.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>83.531</u>	<u>66.923</u>
Tilgodehavender		<u>83.531</u>	<u>66.923</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>83.531</u>	<u>66.923</u>
Aktiver i alt		<u><u>35.583.531</u></u>	<u><u>35.566.923</u></u>

Balance 30. juni

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		10.605.796	9.741.579
Egenkapital		13.605.796	12.741.579
Hensættelse til udskudt skat		2.848.855	2.618.427
Hensatte forpligtelser i alt		2.848.855	2.618.427
Gæld til realkreditinstitutter		14.708.175	15.522.718
Langfristede gældsforpligtelser	5	14.708.175	15.522.718
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	908.527	1.118.223
Gæld til kreditinstitutter		1.981.929	23.499
Leverandører af varer og tjenesteydelser		170.185	157.312
Gæld til tilknyttede virksomheder		619.947	2.052.404
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.948	10.514
Skyldigt sambeskatningsbidrag		19.052	643.932
Anden gæld		308.245	292.087
Deposita		407.872	386.228
Kortfristede gældsforpligtelser		4.420.705	4.684.199
Gældsforpligtelser i alt		19.128.880	20.206.917
Passiver i alt		35.583.531	35.566.923
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	239.289	764.202
Andre omkostninger til social sikring	5.751	5.909
	245.040	770.111
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	64
	0	64
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	16.415	0
Andre finansielle omkostninger	465.093	112.169
	481.508	112.169
4 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings-
		ejendomme
Kostpris 1. juli 2022		39.992.969
Kostpris 30. juni 2023		39.992.969
Værdireguleringer 1. juli 2022		-4.492.969
Værdireguleringer 30. juni 2023		-4.492.969
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023		35.500.000

Noter

4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Værdiansættelse af selskabets ejendomme er opgjort på grundlag af kendte og forventede huslejeindtægter samt skønnede driftsomkostninger, herunder afsatte beløb til vedligeholdelse.

Ved værdiansættelsen er anvendt følgende afkastkrav:

- Aarhus C - ejendomme med butik og kontor 5,8%
- Øvrige Jylland - ejendomme med butik og erhverv: 8-8,50%

Såfremt ejendommene værdiansættes på grundlag af afkast, der afviger med +/- 0,5% vil dette bevirke en ændret værdiansættelse i størrelsesorden tkr. - 2.429/ + 2.837 i forhold til den målte dagsværdi.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.640.941	15.616.702	908.527	10.840.148
	16.640.941	15.616.702	908.527	10.840.148

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med JHT Gruppen ApS og HP Kapital ApS (Administrationsselskaber) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har kautioneret for koncernforbundne selskabers bankengagement pr. 30. juni 2023 med kr. 1.000.000.

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld tkr. 15.617 er udstedt pantebreve nom. tkr. 21.202 med pant i ejendomme regnskabsmæssig værdi tkr. 35.500.

Til sikkerhed for bankgæld tkr. 1.982 er der deponeret ejerpantebrev stort tkr. 2.000 med pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi på tkr. 21.750

Der er tinglyst pantstiftende byrde i alt tkr. 160 med pant i ejerlejligheder inkl. anvisningspligt.

Selskabet har en leasingforpligtelse på maksimalt tkr. 254 pr. 30. juni 2023.

Selskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

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.”

Lars Jørgen Horst Petersen

Direktør

Serienummer: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

IP: 130.227.xxx.xxx

2023-10-30 10:25:32 UTC



Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Godkendt revisor

Serienummer: 3bf7d422-f8b3-4a96-b54d-d2e7656fc6b6

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-10-30 10:28:19 UTC



Lars Jørgen Horst Petersen

Dirigent

Serienummer: f86a5c08-5057-4d67-9beb-2e2888c7fad6

IP: 130.227.xxx.xxx

2023-10-30 10:30:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: T540O-EPSCP-K8LQZ-E6YYX-QDF6T-PELMV

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 tidsstempelt 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/validator**