



Tlf.: 76 42 94 00  
vejle@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Roms Hule 4, 1. sal  
DK-7100 Vejle  
CVR-nr. 20 22 26 70

**JHM INVEST A/S**  
**ENNGADE 1 2., 7100 VEJLE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 9. februar 2023

---

Henning Nedergaard Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse.....	11
Noter.....	12-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	JHM Invest A/S Enggade 1 2. 7100 Vejle
	CVR-nr.: 27 38 69 03 Stiftet: 7. august 2003 Kommune: Vejle Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Henning Nedergaard Jensen Martin Johan Sahl Nedergaard Jørgen Gregers Jensen
<b>Direktion</b>	Henning Nedergaard Jensen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Roms Hule 4, 1. sal 7100 Vejle

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JHM Invest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 9. februar 2023

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Henning Nedergaard Jensen

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Henning Nedergaard Jensen

\_\_\_\_\_  
Martin Johan Sahl Nedergaard

\_\_\_\_\_  
Jørgen Gregers Jensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### *Til kapitalejeren i JHM Invest A/S*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JHM Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

Vejle, den 9. februar 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Kristian Frost Vingum  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36183

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenten ændrer sig og en investors rentekrav ændres, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 5.401 tkr., og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 8.822 tkr.

I årets resultat indgår en dagsværdiregulering af ejendomme på 6.505 tkr. Dagsværdien er beregnet med et afkastkrav på 4,75 % for boligejendomme.

### 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	2022 tkr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>2.269</b>	<b>127</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		6.505	2.013
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>8.774</b>	<b>2.140</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	245	0
Andre finansielle omkostninger.....	2	-2.005	-1.167
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>7.014</b>	<b>973</b>
Skat af årets resultat.....		-1.613	-47
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.401</b>	<b>926</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.401	926
<b>I ALT</b> .....		<b>5.401</b>	<b>926</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Investeringsejendomme.....		72.500	61.014
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>72.500</b>	<b>61.014</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>72.500</b>	<b>61.014</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	28
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		245	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		24	262
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>269</b>	<b>290</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>394</b>	<b>0</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>663</b>	<b>290</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>73.163</b>	<b>61.304</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 tkr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		501	501
Overført overskud.....		8.321	2.920
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>8.822</b>	<b>3.421</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.946	309
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.946</b>	<b>309</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		50.292	25.818
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>50.292</b>	<b>25.818</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		693	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		34	168
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		10.088	30.884
Anden gæld.....		1.288	704
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.103</b>	<b>31.756</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>62.395</b>	<b>57.574</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>73.163</b>	<b>61.304</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Medarbejderforhold	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	501	2.920	3.421
Forslag til resultatdisponering.....		5.401	5.401
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>501</b>	<b>8.321</b>	<b>8.822</b>

## NOTER

	2022 tkr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder.....	245	0	1
	<b>245</b>	<b>0</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	555	941	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	1.450	226	
	<b>2.005</b>	<b>1.167</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		59.001	
Tilgang.....		4.981	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>63.982</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		2.013	
Årets opskrivninger.....		6.505	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>8.518</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>72.500</b>	

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

	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2022.....	72.500
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	6.505

*Dagsværdi for boligejendomme*

Boligejendommene består af 38 rækkehuse i Trige, som er opført og færdiggjorte fra 2020 til 2022. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Værdiansættelsen er sket med udgangspunkt i det samlede forventede driftsafkast for det kommende år for udlejningsejendommene på 3.448 tkr., baseret på den indgående leje for 2023 samt de løbende driftsomkostninger såsom ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv.

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>4</b>
	31/12 2022	Afdrag	Restgæld	31/12 2021	
	gæld i alt	næste år	efter 5 år	gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	50.985	693	48.701	25.818	
	<b>50.985</b>	<b>693</b>	<b>48.701</b>	<b>25.818</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>					 <b>5</b>
<p>Selskabet har udskudt skatteaktiv for 319 tkr., der vedrører kildeartsbestemte tab. Beløbet er ikke indregnet i årsrapporten, idet det vurderes usikkert, hvor stor en andel heraf, der kan anvendes i de næste 3-5 år.</p>					
 <b>Hæftelse i sambeskatningen</b>					
<p>Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.</p> <p>Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Hejco Gruppen A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen.</p>					
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					 <b>6</b>
<p>Til sikkerhed for realkreditlån er der tinglyst realkreditpantebrev med en restgæld på 51,0 mio. kr. med pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af de ejendomme hvori der er tinglyst realkreditpantebrev udgør 72,5 mio. kr.</p>					
			<b>2022</b>	<b>2021</b>	
 <b>Medarbejderforhold</b>					 <b>7</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:			1	1	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JHM Invest A/S for 2022 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

### Huslejeindtægter

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

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Ejendomsomkostninger indregnes i bruttofortjenesten.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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

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

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 anskaffelsessummen 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

### 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.