

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s

Ravnsøvej 52, 1.  
8240 Risskov

post@revisor-huset.dk  
Telefon: 7025 7710

revisor-huset.dk

**JCHAA Holding ApS**  
Klostergade 58 A, 1.  
8000 Aarhus C

**CVR-nr: 29 83 71 39**

**ÅRSRAPPORT**  
**1. januar - 31. december 2023**

**(18. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 06. maj 2024

---

Dirigent, Jens Christian Haaning



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning                               | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

### **Ledelsesberetning mv.**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning   | 6 |

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Resultatopgørelse        | 7  |
| Balance                  | 8  |
| Egenkapitalopgørelse     | 10 |
| Noter                    | 11 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JCHAA Holding ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. april 2024

**Direktion**

Jens Christian Haaning

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JCHAA Holding ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCHAA Holding ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres ansvar.

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

Risskov, den 15. april 2024

**REVISORHUSET**  
**godkendte revisorer a/s**  
CVR-nr.: 26593093

Torben Bang  
Registreret revisor  
mne15370

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

JCHAA Holding ApS  
Klostergade 58 A, 1.  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 29 83 71 39  
Stiftet: 23. august 2006  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Christian Haaning

**Revisor**

REVISORHUSET  
godkendte revisorer a/s  
Ravnøvej 52  
8240 Risskov

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af investering i værdipapirer og fast ejendom, samt administration heraf.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat er som forventet.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

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

## RESULTATOPGØRELSE

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

|   | 2023            | 2022           |
|---|-----------------|----------------|
| <b>BRUTTORESULTAT</b>   | <b>74.035</b>   | <b>89.256</b>  |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver   | -65.662         | -65.662        |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>   | <b>8.373</b>    | <b>23.594</b>  |
| Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder                | 74.110          | 854.643        |
| Andre finansielle indtægter   | 3.416           | 0              |
| Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder | -101.254        | -57.069        |
| Andre finansielle omkostninger                                      | -89.758         | -29.644        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>  | <b>-105.113</b> | <b>791.524</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>   | <b>-105.113</b> | <b>791.524</b> |
| <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>                              |                 |                |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                               | 110.000         | 100.000        |
| Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode                | 74.110          | 1.038.858      |
| Overført resultat   | -289.223        | -347.334       |
| <b>DISPONERET I ALT</b>   | <b>-105.113</b> | <b>791.524</b> |

## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## AKTIVER

|   | 2023              | 2022              |
|---|-------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                                   | 3.861.070         | 3.926.732         |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                       | <b>3.861.070</b>  | <b>3.926.732</b>  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder              | 6.239.012         | 6.164.901         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>                      | <b>6.239.012</b>  | <b>6.164.901</b>  |
| <b>ANLÆGSAKTIVER</b>                                  | <b>10.100.082</b> | <b>10.091.633</b> |
| 1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse | 34.784            | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>                                | <b>34.784</b>     | <b>0</b>          |
| <b>Likvide beholdninger</b>                           | <b>0</b>          | <b>30.552</b>     |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>                              | <b>34.784</b>     | <b>30.552</b>     |
| <b>AKTIVER</b>  | <b>10.134.866</b> | <b>10.122.185</b> |



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

## PASSIVER

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital   | 2.375.000         | 2.375.000         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | 3.739.012         | 3.664.901         |
| Overført resultat  | -1.363.144        | -1.073.920        |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret                      | 110.000           | 100.000           |
| <b>EGENKAPITAL</b>   | <b>4.860.868</b>  | <b>5.065.981</b>  |
| Prioritetsgæld   | 3.303.462         | 3.332.642         |
| Deposita   | 77.700            | 77.700            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>3.381.162</b>  | <b>3.410.342</b>  |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser       | 52.000            | 75.000            |
| Kreditinstitutter  | 155.099           | 0                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                        | 8.100             | 8.100             |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          | 1.658.887         | 1.503.133         |
| Anden gæld   | 18.750            | 18.750            |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                   | 0                 | 40.879            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     | <b>1.892.836</b>  | <b>1.645.862</b>  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>                                   | <b>5.273.998</b>  | <b>5.056.204</b>  |
| <b>PASSIVER</b>  | <b>10.134.866</b> | <b>10.122.185</b> |

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## EGENKAPITALOPGØRELSE

|  | 2023              | 2022              |
|--|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital primo   | 2.375.000         | 2.375.000         |
| <b>Virksomhedskapital ultimo</b>   | <b>2.375.000</b>  | <b>2.375.000</b>  |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo         | 3.664.901         | 2.549.338         |
| Korrektion primo   | 1                 | 76.705            |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode primo         | 3.664.902         | 2.626.043         |
| Årets bevægelse, resultatdisponering                                     | 74.110            | 1.038.858         |
| <b>Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo</b> | <b>3.739.012</b>  | <b>3.664.901</b>  |
| Overført resultat, primo   | -1.073.921        | -726.586          |
| Årets resultat   | -179.223          | -247.334          |
| Foreslået udbytte  | -110.000          | -100.000          |
| <b>Overført resultat ultimo</b>  | <b>-1.363.144</b> | <b>-1.073.920</b> |
| Forslag til udbytte for regnskabsåret primo                              | 100.000           | 0                 |
| Foreslået udbytte  | 110.000           | 100.000           |
| Udloddet udbytte   | -100.000          | 0                 |
| <b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>                      | <b>110.000</b>    | <b>100.000</b>    |
| <b>EGENKAPITAL</b>   | <b>4.860.868</b>  | <b>5.065.981</b>  |

## NOTER

|  | 2023          | 2022        |
|--|---------------|-------------|
| <b>1 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse</b>     |               |             |
| Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse              | 34.784        | 0           |
|  | <hr/>         | <hr/>       |
| <b>Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt</b> | <b>34.784</b> | <b>0</b>    |
|  | <hr/> <hr/>   | <hr/> <hr/> |

Tilgodehavende hos direktionen udgør pr. 31.12.2023 kr. 34.784.

Udlånet er kr. 31.416 tillagt forrentning på 13,25% svarende til kr. 3.368. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Der er i årets løb ikke foretaget nedskrivning, tilbagebetaling ligesom der hverken er givet helt eller delvist afkald.

## 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med Perlegade 51 ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 3.861.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JCHAA Holding ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investeringsejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Skat af årets 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Bygninger 50 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

**Finansielle anlægsaktiver****Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

**Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

**Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

**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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

# 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.”

## Jens Christian Haaning

Direktør

Serienummer: 185b4954-f870-424c-a061-df8a7aa708d0

IP: 185.229.xxx.xxx

2024-05-06 11:38:34 UTC



## Torben Bang

REVISORHUSET GODKENDTE REVISORER A/S CVR: 26593093

Registreret revisor

Serienummer: 890916bf-d3d9-49ee-af48-3720c48404df

IP: 212.130.xxx.xxx

2024-05-06 12:42:19 UTC



## Jens Christian Haaning

Dirigent

Serienummer: 185b4954-f870-424c-a061-df8a7aa708d0

IP: 185.229.xxx.xxx

2024-05-06 12:53:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5E7NN-1JUGU-G3E2L-UJ0JO-S7ZNY-JBAM16

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>**