

# JHN Boligejendomme ApS

Stationsvej 11, 8362 Hørning  
CVR-nr. 30 71 99 72

## Årsrapport for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.01.23

John Haugaard Nielsen  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 20

---

---

**Selskabet**

---

JHN Boligejendomme ApS  
Stationsvej 11  
8362 Høring  
Danmark  
Hjemsted: Skanderborg  
CVR-nr.: 30 71 99 72  
Regnskabsår: 01.10 - 30.09

---

**Direktion**

---

John Haugaard Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 for JHN Boligejendomme 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. 30.09.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørning, den 23. januar 2023

**Direktionen**

John Haugaard Nielsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i JHN Boligejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHN Boligejendomme ApS for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.21 - 30.09.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

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

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, 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.

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

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aarhus, den 23. januar 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i erhverve, udleje og drive fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.21 - 30.09.22 udviser et resultat på DKK 807.350 mod DKK 801.631 for tiden 01.10.20 - 30.09.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 16.143.598.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2021/22 DKK	2020/21 DKK
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.082.142</b>	<b>1.978.122</b>
1	Personaleomkostninger	-914.380	-747.512
	<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>1.167.762</b>	<b>1.230.610</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	818.450	731.440
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.986.212</b>	<b>1.962.050</b>
2	Finansielle indtægter	9.922	6.898
3	Finansielle omkostninger	-959.198	-940.769
	<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-949.276</b>	<b>-933.871</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.036.936</b>	<b>1.028.179</b>
	Skat af årets resultat	-229.586	-226.548
	<b>Årets resultat</b>	<b>807.350</b>	<b>801.631</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	1.300.000
	Overført resultat	807.350	-498.369
	<b>I alt</b>	<b>807.350</b>	<b>801.631</b>



<b>AKTIVER</b>		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
Note			
	Investerings ejendomme	51.866.000	50.944.010
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.866.000</b>	<b>50.944.010</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>51.866.000</b>	<b>50.944.010</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	275.600	174.507
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	466.956	311.030
	Andre tilgodehavender	11.580	22.345
	Periodeafgrænsningsposter	81.664	117.437
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>835.800</b>	<b>625.319</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>9.596</b>	<b>63.859</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>845.396</b>	<b>689.178</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>52.711.396</b>	<b>51.633.188</b>

		30.09.22	30.09.21
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	14.718.598	13.911.248
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	1.300.000	1.300.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>16.143.598</b>	<b>15.336.248</b>
	Hensættelser til udskudt skat	4.405.000	4.212.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>4.405.000</b>	<b>4.212.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	24.906.319	25.464.638
5	Selskabsskat	36.586	53.546
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>24.942.905</b>	<b>25.518.184</b>
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	568.532	577.534
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.260	108.760
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.012.759	2.461.501
	Deposita	739.361	795.307
	Selskabsskat	53.550	116.800
	Anden gæld	2.800.862	2.506.854
	Periodeafgrænsningsposter	569	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.219.893</b>	<b>6.566.756</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>32.162.798</b>	<b>32.084.940</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>52.711.396</b>	<b>51.633.188</b>

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Eventualforpligtelser

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.10.20 - 30.09.21				
Saldo pr. 01.10.20	125.000	14.409.617	1.000.000	15.534.617
Betalt udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Forslag til resultatdisponering	0	-498.369	1.300.000	801.631
Saldo pr. 30.09.21	125.000	13.911.248	1.300.000	15.336.248
Egenkapitalopgørelse for 01.10.21 - 30.09.22				
Saldo pr. 01.10.21	125.000	13.911.248	1.300.000	15.336.248
Forslag til resultatdisponering	0	807.350	0	807.350
Saldo pr. 30.09.22	125.000	14.718.598	1.300.000	16.143.598

	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	817.467	707.947
Andre omkostninger til social sikring	18.141	25.248
Andre personaleomkostninger	78.772	14.317
I alt	914.380	747.512
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1

**2. Finansielle indtægter**

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	926
Øvrige finansielle indtægter	9.922	5.972
I alt	9.922	6.898

**3. Finansielle omkostninger**

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	84.858	50.385
Øvrige finansielle omkostninger	874.340	890.384
I alt	959.198	940.769

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.10.21	32.926.190
Tilgang i året	103.541
Kostpris pr. 30.09.22	33.029.731
Dagsværdireguleringer pr. 01.10.21	18.017.819
Dagsværdireguleringer i året	818.450
Dagsværdireguleringer pr. 30.09.22	18.836.269
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.22	51.866.000

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.09.22	Gæld i alt 30.09.21
Gæld til realkreditinstitutter	568.532	22.929.838	25.474.851	26.042.172
Selskabsskat	0	0	36.586	53.546
I alt	568.532	22.929.838	25.511.437	26.095.718

**6. Oplysninger om dagsværdi**

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 30.09.22	51.866.000	51.866.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	818.450	818.450

## 6. Oplysninger om dagsværdi - fortsat -

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat i intervallet t.DKK 93 - 567 og et individuelt afkastkrav på 3,65 - 5,45 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af ejendommenes samlede areal svarende til budgetterede lejeindtægter i intervallet t.DKK 130 - 742. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

## 7. Eventualforpligtelser

### *Leasingforpligtelser*

Selskabet har indgået leasingkontrakter med tilknyttede virksomheder med en restløbetid på 9 måneder og en samlet forpligtelse på t.DKK 19.

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 25.475 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 51.716.

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser** - fortsat -

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på t.DKK 4.150 med pant i investeringsejendomme til sikkerhed for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Der på balancedagen ikke gæld til omfattede kreditinstitutter. Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.DKK 30.285.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### LEASINGKONTRAKTER

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingkontrakter indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.



## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgsmarkedsomkostninger, lokaleomkostninger og administrationsomkostninger.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

### Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt 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.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

**9. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.