

**K/S JHT INVEST 1**

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

**CVR-nr. 31 06 78 71**

**Årsrapport for 2022/23  
(16. regnskabsår)**

**Grant Thornton  
Godkendt  
Revisionspartnerselskab**

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

T (+45) 86 20 76 20

[www.grantthornton.dk](http://www.grantthornton.dk)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den

23/10 - 2023

---

**Lars Jørgen Horst Petersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	6
Balance 30. juni	9
Noter	10
	12

# Grant Thornton

## Ledelsespåtegning

Komplementar og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for K/S JHT INVEST 1.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 19. oktober 2023

### Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen

### Komplementar

Komplementarselskabet JHT  
Invest 1 ApS

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### *Til kapitalejeren i K/S JHT INVEST 1*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S JHT INVEST 1 for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 revisorers 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 revisorers 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.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 3, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed omkring måling af investeringsejendom under opførelse. Vi anser beskrivelsen af usikkerheden for relevant og retvisende.

#### **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

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.

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 19. oktober 2023

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

Sean Mogens Christensen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne24773

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

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

CVR-nr.: 31 06 78 71

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Regnskabsår: 16. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

### Komplementar

Komplementarselskabet JHT Invest 1 ApS

### Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen

### Revisor

Grant Thornton,  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Store Torv 5  
8000 Aarhus C

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drift af 1 ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 270.281, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.464.002.

Selskabet har søgt om og fået tilladelse til nedrivning af den eksisterende bygning og nyopførelse af boliger på ejendommen. Projektet er igangsat og nyopførelsen forventes påbegyndt i det kommende regnskabsår.

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

# Grant Thornton

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JHT INVEST 1 for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg 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

### Nettoomsætning

Husleje indregnes således, at den svarer til regnskabsperioden.

Selskabet har ikke haft nettoomsætning i regnskabsåret.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### 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 værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån.

### Skat af årets resultat

Kommanditselskabet er ikke særskilt skattepligtigt, hvorfor der ikke er indregnet skatter i årsregnskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme - under opførelse*

Investeringsejendomme - under opførelse 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.

Investeringsejendomme - under opførelse måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Investeringsejendomme under opførelse måles til kostpris med fradrag af nedskrivninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien beregnes på grundlag af en afkastbaseret model.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Nettoomsætning</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Andre eksterne omkostninger		-160.490	-156.800
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-160.490</b>	<b>-156.800</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	-1.000.000
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-160.490</b>	<b>-1.156.800</b>
Finansielle omkostninger	1	-109.791	-54.773
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-270.281</u></b>	<b><u>-1.211.573</u></b>
Overført resultat		-270.281	-1.211.573
		<b><u>-270.281</u></b>	<b><u>-1.211.573</u></b>

# Grant Thornton

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme - under opførelse		4.811.355	4.737.899
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.811.355</u>	<u>4.737.899</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.811.355</u>	<u>4.737.899</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		58.062	90.655
Andre tilgodehavender		10	0
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		500.000	500.000
Periodeafgrænsningsposter		3.746	1.877
<b>Tilgodehavender</b>		<u>561.818</u>	<u>592.532</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>0</u>	<u>29.221</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>561.818</u>	<u>621.753</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>5.373.173</u></u>	<u><u>5.359.652</u></u>

Penneo dokumentnøgle: ED4E5-3WYM4-5IF0Y-SGMVC-TKE4N-IXYY2

# Grant Thornton

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		464.002	234.283
<b>Egenkapital</b>		<b>1.464.002</b>	<b>1.234.283</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.486.792	3.659.099
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>3.486.792</b>	<b>3.659.099</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	202.115	256.979
Kreditinstitutter		86.543	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		23.300	29.882
Anden gæld		110.421	179.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>422.379</b>	<b>466.270</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.909.171</b>	<b>4.125.369</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.373.173</b>	<b>5.359.652</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Antal ansatte	5		

Penneo dokumentnøgle: ED4E5-3WVM4-5JF0Y-SGMVC-TKE4N-IXYY2

## Noter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.295	5.254
Andre finansielle omkostninger	107.496	49.519
	<u>109.791</u>	<u>54.773</u>

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.916.078	3.688.907	202.115	2.608.874
	<u>3.916.078</u>	<u>3.688.907</u>	<u>202.115</u>	<u>2.608.874</u>

## 3 Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed forbundet med målingen af kommanditselskabets investeringsejendom under opførelse.

Selskabet har opnået tilladelse til nedrivning af eksisterende ejendom og opførelse af ny. Der er for tiden væsentlig usikkerhed omkring opførelsesomkostninger på den nye beboelseejendom, idet der pt. ikke er indhentet tilbud herpå.

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.688.907 er udstedt pantebrev nom. kr. 5.075.000 med pant i investeringsejendom under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 4.811.355.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.275.000 med pant i investeringsejendom under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 4.811.355.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>5 Antal ansatte</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

# 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: 80.63.xxx.xxx

2023-10-23 10:03:36 UTC



## Sean Mogens Christensen

Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab CVR: 34209936

Registreret revisor

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

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-10-23 10:19:11 UTC



## Lars Jørgen Horst Petersen

Dirigent

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

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-10-23 10:21:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: ED4E5-3WMM4-5IFOY-SGMVC-TKE4N-JXYZ

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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>