

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 2021/22
(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 3/10-2022

Lars Horst Petersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Lederspåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Komplementar og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 30. september 2022

Direktion

Lars Horst Petersen

Komplementar

Komplementarselskabet JHT
Invest 1 ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i K/S JHT INVEST 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for K/S JHT INVEST 1 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 revisoreres etiske adfærd (IESBA's 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 revisionsbevis 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 revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort 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 regnskabsbrugerne 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 vor 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.
- 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

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

I tilknytning til vor revision 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 revisionen 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 30. september 2022

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
CVR-nr. 25 63 58 68

Sean Christensen
registreret revisor
MNE-nr. mne24773

Arne Kjær Jørgensen
registreret revisor
MNE-nr. mne703

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 2021 - 30. juni 2022

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Aarhus

Komplementar

Komplementarselskabet JHT Invest 1 ApS

Direktion

Lars Horst Petersen

Revision

National Revision
Godkendte Revisorer a/s
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 2021/22 udviser et underskud på kr. 1.211.573, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på kr. 1.234.283.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for K/S JHT INVEST 1 for 2021/22 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.

Som følge af omlægning af regnskabsår omfatter resultatopgørelsen for 2020/21 drift for 18 måneder.

Årsrapporten for 2021/22 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft lønnet personale.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Nettoomsætning		0	0
Andre eksterne omkostninger		<u>-156.800</u>	<u>-178.730</u>
Bruttoresultat		-156.800	-178.730
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.000.000</u>	<u>-687.500</u>
Resultat før finansielle poster		-1.156.800	-866.230
Finansielle indtægter		0	1.384
Finansielle omkostninger	1	<u>-54.773</u>	<u>-112.563</u>
Årets resultat		<u>-1.211.573</u>	<u>-977.409</u>
Overført resultat		<u>-1.211.573</u>	<u>-977.409</u>
		<u>-1.211.573</u>	<u>-977.409</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme - under opførelse		<u>4.737.899</u>	<u>4.529.281</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>4.737.899</u>	<u>4.529.281</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.737.899</u>	<u>4.529.281</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		90.655	215.909
Krav på indbetaling af virksomhedskapital		500.000	500.000
Periodeafgrænsningsposter		<u>1.877</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>592.532</u>	<u>715.909</u>
Likvide beholdninger		<u>29.221</u>	<u>19.784</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>621.753</u>	<u>735.693</u>
Aktiver i alt		<u>5.359.652</u>	<u>5.264.974</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		234.283	-304.144
Egenkapital		1.234.283	695.856
Gæld til realkreditinstitutter		3.659.099	3.915.436
Langfristede gældsforpligtelser	2	3.659.099	3.915.436
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2	256.979	496.306
Leverandører af varer og tjenesteydelser		29.882	11.999
Anden gæld		179.409	145.377
Kortfristede gældsforpligtelser		466.270	653.682
Gældsforpligtelser i alt		4.125.369	4.569.118
Passiver i alt		5.359.652	5.264.974
Usikkerhed ved indregning og måling	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	5.254	1.027
Andre finansielle omkostninger	<u>49.519</u>	<u>111.536</u>
	<u>54.773</u>	<u>112.563</u>

2 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u>	<u>Gæld</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld</u>
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.172.923	3.916.078	256.979	2.637.197
Andre kreditinstitutter	<u>238.819</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>4.411.742</u>	<u>3.916.078</u>	<u>256.979</u>	<u>2.637.197</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 beboelsesejendom, idet der pt. ikke er indhentet tilbud herpå.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 3.916.078 er udstedt pantebrev nom. kr. 5.075.000 med pant i investeringsejendom under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 4.737.899.

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. kr. 1.275.000 med pant i investeringsejendom under opførelse regnskabsmæssig værdi kr. 4.737.899.

Kommanditselskabet har herudover ikke foretaget sikkerhedsstillelser eller pantsætninger.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:36:06
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Komplementar NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:36:06
Underskrevet med NemID

Sean Christensen

Som Revisor NEM ID
RID: 1059562645000
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:37:20
Underskrevet med NemID

Arne Kjær Jørgensen

Som Revisor NEM ID
RID: 53575210
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:38:00
Underskrevet med NemID

Lars Jørgen Horst Petersen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-118163042779
Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 10:39:24
Underskrevet med NemID

This document is signed with eSignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object consists of encrypted and hashable data originating from the original agreement document which contains the signatories' initials to certify this document only. Please for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

This document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in the PDF. The signatories therefore comply with all public Administration and laws for digital signatures. eSignatur's system is approved by all European laws, the eIDAS regulation, to ensure information and valid digital signatures. If you want the more information about eSignatur documents signed with eSignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has eSignatur Agreement-ID: 977918wwUJpg248495886