

K/S JHT INVEST I

Thomas Koppels Gade 30 1, 8000 Aarhus C
CVR-nr. 31 06 78 71

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 15.11.24

Lars Jørgen Horst Petersen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

K/S JHT INVEST I
Thomas Koppels Gade 30 1
8000 Aarhus C
Telefon: 89 37 00 00
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 31 06 78 71
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Lars Jørgen Horst Petersen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 for K/S JHT INVEST I.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 15. november 2024

Direktionen

Lars Jørgen Horst Petersen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til ejeren i K/S JHT INVEST I

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S JHT INVEST I for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 30.06.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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 revisorerets 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.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om værdien af selskabets investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 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 lovgivningen.

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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus, den 15. november 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Lasse Glud Dybbøl

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne47767

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive ejendommen af mtr. nr. 84 G, Randers Markjorde, beliggende Hadsundvej 103 8930 Randers og endvidere hermed beslægtet virke.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.811 pr. 30.06.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Oplysninger om dagsværdi.

Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 2.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.23 - 30.06.24 udviser et resultat på DKK -368.861 mod DKK -270.281 for tiden 01.07.22 - 30.06.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.095.141.

Ledelsen finder årets resultat som forventet.

Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2023/24 på t.DKK 369. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra den ultimative modervirksomhed HP Kapital ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024/25, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift

Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 1.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttotab	-184.222	-160.490
3	Finansielle omkostninger	-184.639	-109.791
	Finansielle poster i alt	-184.639	-109.791
	Årets resultat	-368.861	-270.281
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-368.861	-270.281
	I alt	-368.861	-270.281

	30.06.24	30.06.23
	DKK	DKK
AKTIVER		
Note		
Investeringsejendomme	4.811.355	4.811.355
Materielle anlægsaktiver i alt	4.811.355	4.811.355
Anlægsaktiver i alt	4.811.355	4.811.355
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	58.062
Andre tilgodehavender	5	10
Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	500.000	500.000
Periodeafgrænsningsposter	4.252	3.746
Tilgodehavender i alt	504.257	561.818
Omsætningsaktiver i alt	504.257	561.818
Aktiver i alt	5.315.612	5.373.173

	30.06.24	30.06.23
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
4 Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
Ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	500.000	500.000
Overført resultat	-404.859	-35.998
Egenkapital i alt	1.095.141	1.464.002
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.299.727	3.486.792
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.299.727	3.486.792
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	193.000	202.115
Gæld til øvrige kreditinstitutter	84.589	86.543
Leverandører af varer og tjenesteydelser	29.735	23.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	613.420	110.421
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	920.744	422.379
Gældsforpligtelser i alt	4.220.471	3.909.171
Passiver i alt	5.315.612	5.373.173

6 Oplysninger om dagsværdi

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23				
Saldo pr. 01.07.22	1.000.000	500.000	234.283	1.734.283
Forslag til resultatdisponering	0	0	-270.281	-270.281
Saldo pr. 30.06.23	1.000.000	500.000	-35.998	1.464.002
Egenkapitalopgørelse for 01.07.23 - 30.06.24				
Saldo pr. 01.07.23	1.000.000	500.000	-35.998	1.464.002
Forslag til resultatdisponering	0	0	-368.861	-368.861
Saldo pr. 30.06.24	1.000.000	500.000	-404.859	1.095.141

1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2023/24 på t.DKK 369. Selskabets økonomiske situation indikerer usikkerhed om selskabets fortsatte drift. Selskabet har imidlertid modtaget finansieringstilsagn fra den ultimative modervirksomhed HP Kapital ApS om støtte til gennemførelse af de planlagte aktiviteter for det kommende år. Baseret på virksomhedens forventninger er dette tilstrækkeligt til at gennemføre de planlagte aktiviteter i 2024/25, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning om fortsat drift

Der henvises endvidere til beskrivelsen i note 1.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.23 - 30.06.24 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Der er usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom.

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi og anvender en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden) til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 4.811 pr. 30.06.24. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af de centrale forudsætninger normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet i note 5. Oplysninger om dagsværdi.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
<hr/>		
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	2.973	2.295
Øvrige finansielle omkostninger	181.666	107.496
	<hr/>	
I alt	184.639	109.791
	<hr/>	

4. Selskabskapital

Selskabskapitalen udgør t.DKK 1.000, hvoraf t.DKK 500 er indbetalt på balancedagen. Kommanditisternes resthæftelse udgør på balancedagen t.DKK 500, hvoraf t.DKK 500 kan henføres til ikke indbetalt selskabskapital.

5. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.24	Gæld i alt 30.06.23
Gæld til realkreditinstitutter	193.000	2.527.727	3.492.727	3.688.907
I alt	193.000	2.527.727	3.492.727	3.688.907

6. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 30.06.24	4.811.355

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på individuelle forventede normaliserede driftsresultater og afkastkrav. Afkastkrav er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad.

Ved fastsættelse af dagsværdien for ejendommene er der anvendt følgende en forventet normalindtjening på t.DKK 410 og et afkastkrav på 8,5 %.

Ejendommen er på balancetidspunktet ikke udlejet, hvorfor lejeindtægter er estimeret ud fra forventet markedsleje.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendomme i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i deres nuværende vedligeholdelsesstand.

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

Følsomheden af afkastkravet kan illustreres ved, at en stigning i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre et fald i dagsværdien på t.DKK 268. Et fald i afkastkravet på 0,5 procentpoint vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 302.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 3.493 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 4.811.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 1.275, der giver pant investeringsejendom med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 4.811

8. 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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttotab

Bruttotab indeholder ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

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 administrationsomkostninger.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

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

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

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

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 salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Egenkapital

Virksomhedskapitalen indregnes efter indbetalingsmetoden, hvorefter den faktisk indbetalte kapital indregnes som virksomhedskapital. Indbetalinger til udligning af hæftelsen ud over den andel, som kan henføres til virksomhedskapitalen, indregnes direkte på de frie reserver (overført resultat). Ikke indbetalt virksomhedskapital og resthæftelse indregnes ikke i egenkapitalen, men oplyses i noterne.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

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.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.