

**J H Ejendomme, Ulstrup ApS**

**Gudenåparken 28  
8860 Ulstrup**

**CVR-nummer: 33083580**

**ÅRSRAPPORT**

**1. juli 2022 - 30. juni 2023**

**(13. regnskabsår)**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24. oktober 2023

  
John Hviid Hansen  
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

Telefon 86461244  
Telefax 86462880

[www.revi-midt.dk](http://www.revi-midt.dk)  
[info@revi-midt.dk](mailto:info@revi-midt.dk)

INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning mv.</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for J H Ejendomme, Ulstrup 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 selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ulstrup, den 24. oktober 2023

**Direktion**

  
John Hviid Hansen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### **Til den daglige ledelse i J H Ejendomme, Ulstrup ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J H Ejendomme, Ulstrup ApS for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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.

Randers C, den 24. oktober 2023

### **REVIMIDT**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34480370



Michael Kirkebæk Andreasen  
Partner, Godkendt revisor  
mne26645

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

J H Ejendomme, Ulstrup ApS  
Gudenåparken 28  
8860 Ulstrup

CVR-nr.: 33 08 35 80  
Stiftet: 15. august 2010  
Kommune: Favrskov  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

**Direktion**

John Hviid Hansen

**Revisor**

REVIMIDT  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Niels Brocks Gade 12, 2.  
8900 Randers C

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme til beboelse og erhverv.

### **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 anses for tilfredsstillende.

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for J H Ejendomme, Ulstrup ApS for 2022/23 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Nettoomsætning**

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

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter omkostninger, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

## **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. 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.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### **Tilgodehavender**

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

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **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 acontoskatter.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

### **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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JULI 2022 - 30. JUNI 2023

	2022/23	2021/22
<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>1.047.342</b>	<b>873.426</b>
1 Personaleomkostninger	-669.754	-597.189
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-167.674	-167.674
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>209.914</b>	<b>108.563</b>
Andre finansielle indtægter	0	35
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-15.036	-21.664
Andre finansielle omkostninger	-3.528	-4.572
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>191.350</b>	<b>82.362</b>
Skat af årets resultat	-41.841	-15.620
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>149.509</b>	<b>66.742</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	149.509	66.742
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>149.509</b>	<b>66.742</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Grunde og bygninger	4.201.836	4.295.510
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	150.167	224.167
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.352.003</b>	<b>4.519.677</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>4.352.003</b>	<b>4.519.677</b>
Tilgodehavender fra udlejning af ejendomme	262.668	313.258
Andre tilgodehavender	0	4.532
<b>Tilgodehavender</b>	<b>262.668</b>	<b>317.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.092.909</b>	<b>592.563</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>1.355.577</b>	<b>910.353</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>5.707.580</b>	<b>5.430.030</b>

BALANCE PR. 30. JUNI 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.351.008	3.201.499
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.431.008</b>	<b>3.281.499</b>
Hensættelse til udskudt skat	138.102	134.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>138.102</b>	<b>134.000</b>
Prioritetsgæld	640.705	743.992
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>640.705</b>	<b>743.992</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	103.682	104.042
Modtagne forudbetalinger fra kunder	378.263	338.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser	27.819	28.580
Gæld til tilknyttede virksomheder	812.325	701.534
Skyldigt sambeskatningsbidrag	37.739	0
Anden gæld	137.937	97.417
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.497.765</b>	<b>1.270.539</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>2.138.470</b>	<b>2.014.531</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>5.707.580</b>	<b>5.430.030</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
Overført resultat, primo	3.201.499	3.134.757
Årets resultat	149.509	66.742
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>3.351.008</b>	<b>3.201.499</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>3.431.008</b>	<b>3.281.499</b>

NOTER

	2023	2022		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget	1	1		
Lønninger	599.688	591.319		
Pensioner	64.347	0		
Andre omkostninger til social sikring	5.719	5.870		
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>669.754</b>	<b>597.189</b>		
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld	848.034	744.387	103.682	228.732
	<b>848.034</b>	<b>744.387</b>	<b>103.682</b>	<b>228.732</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet hæfter solidarisk for koncernens indkomstskatter og kildeskatter på udbytter, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen pr. 30. juni 2023 fremgår af årsrapporten for 2022/2023 for John Hansen, Ulstrup Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der samlet udgør Dkk 744.387, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør Dkk 2.664.713.