



# RSM

**RSM Danmark**

Statsautoriseret  
Revisionspartnerselskab

Thyparken 10  
7700 Thisted  
T +45 97 91 11 11

CVR nr. 25 49 21 45

thisted@rsm.dk  
www.rsm.dk

# JDH Ejendomme ApS

Bogfinkevej 12, 7760 Hurup Thy

CVR-nr. 35 38 16 94

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. juni 2023.

---

Johnny Dahlgaard Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JDH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hurup Thy, den 8. juni 2023

### Direktion

Johnny Dahlgaard Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i JDH Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JDH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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.

Thisted, den 8. juni 2023

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Bjarne Ringgaard  
registreret revisor  
mne17140

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	JDH Ejendomme ApS Bogfinkevej 12 7760 Hurup Thy
	CVR-nr.: 35 38 16 94
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Johnny Dahlgaard Hansen
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Thyparken 10 7700 Thisted
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Skelagervej 15, 9000 Aalborg
<b>Modervirksomhed</b>	JDH Invest ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JDH Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.m..

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et markedsbaseret afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JDH Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>150.500</b>	<b>111.801</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-298.812	-85.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-148.312</b>	<b>26.801</b>
2 Øvrige finansielle omkostninger	-2.826	-4.207
<b>Resultat før skat</b>	<b>-151.138</b>	<b>22.594</b>
3 Skat af årets resultat	-30.542	-20.876
<b>Årets resultat</b>	<b>-181.680</b>	<b>1.718</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overføres til overført resultat	0	1.718
Disponeret fra overført resultat	-331.680	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-181.680</b>	<b>1.718</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	3.865.000	4.140.000
Materielle anlægsaktiver i alt	3.865.000	4.140.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.865.000</b>	<b>4.140.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Periodeafgrænsningsposter	3.587	3.223
Tilgodehavender i alt	3.587	3.223
Likvide beholdninger	55.747	87.219
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>59.334</b>	<b>90.442</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.924.334</b>	<b>4.230.442</b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.518.985	3.850.665
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>3.748.985</b>	<b>3.930.665</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	789	709
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>789</b>	<b>709</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	71.400	61.500
Langfristede gældsforpligtelser i alt	71.400	61.500
Modtagne forudbetalinger fra kunder	18.450	15.050
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.236	11.113
Gæld til tilknyttede virksomheder	26.365	178.159
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	15.568	12.305
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.462	20.868
Anden gæld	79	73
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	103.160	237.568
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>174.560</b>	<b>299.068</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.924.334</b>	<b>4.230.442</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Oplysninger om dagsværdi

6 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2021	80.000	3.848.947	100.000	4.028.947
Udloddet udbytte	0	0	-100.000	-100.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>1.718</u>	<u>0</u>	<u>1.718</u>
Egenkapital 1. januar 2022	80.000	3.850.665	0	3.930.665
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-331.680</u>	<u>150.000</u>	<u>-181.680</u>
	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>3.518.985</u></b>	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>3.748.985</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af ejendomme.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	2.338	3.598
Andre finansielle omkostninger	<u>488</u>	<u>609</u>
	<b><u>2.826</u></b>	<b><u>4.207</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.462	20.868
Årets regulering af udskudt skat	<u>80</u>	<u>8</u>
	<b><u>30.542</u></b>	<b><u>20.876</u></b>
	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar 2022	5.235.240	5.235.240
Tilgang i årets løb	<u>23.812</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>	<b><u>5.259.052</u></b>	<b><u>5.235.240</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	-1.095.240	-1.010.240
Årets regulering til dagsværdi	<u>-298.812</u>	<u>-85.000</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december 2022</b>	<b><u>-1.394.052</u></b>	<b><u>-1.095.240</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b><u>3.865.000</u></b>	<b><u>4.140.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

## Noter

---

### 4. Investeringsejendomme (fortsat)

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Højeste afkastprocent	6,75
Laveste afkastprocent	6,00

### 5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022	3.865.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-298.812</u>

### 6. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JDH Invest ApS, CVR-nr. 35 64 59 77, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 1 t.kr.