

**EJENDOMSSELSKABET  
KATRINEBJERGVEJ 117 ApS**

**ÅRSRAPPORT 2023**

KATRINEBJERGVEJ 117, 8200 AARHUS N  
CVR. 40660992

## Indhold

### LEDELSESBERETNING

Regnskabsberetning	3
--------------------	---

### ERKLÆRINGER

Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-6

### ÅRSREGNSKAB

Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance - Aktiver	11
Balance - Passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til regnskab	14-15

## Regnskabsberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er ejerskab af ejendomme samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for perioden 1. januar 2023 – 31. december 2023 udviser et overskud på 1.011 tkr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 13.403 tkr.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 12. marts 2024

DIREKTION



Morten Sort Mouritsen  
Adm. direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 ApS.

### KONKLUSION

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### GRUNDLAG FOR KONKLUSION

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### UAFHÆNGIGHED

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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

### 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.

### REVISORS ANSVAR FOR REVISIONEN AF ÅRSREGNSKABET

Vores 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 regnskabsbrugere 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Herudover:

» Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længe 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Aarhus, den 12. marts 2024

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228



Søren Jensen  
statsaut. revisor  
mne34132

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi.

Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, som tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT, SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Selskabet er sambeskattet med moderselskaberne JBH Gruppen A/S og Hustømmerne A/S samt øvrige datterselskaber i koncernen; JORTON A/S, Jorton Ejendomme ApS, Islandsgade 16 ApS og A/S BOLIGBETON.

Skat af årets resultat, selskabsskat og udskudt skat afsættes i de respektive koncernselskaber efter fuldfordelingsmetoden.

## Resultatopgørelse

### NETTOOMSÆTNING

Indtægter omfatter husleje, der indregnes som omsætning i takt med levering af ydelserne.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### BRUTTORESULTAT

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og andre eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttoresultat.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til ejendommen og administration.

### AFSKRIVNINGER

Afskrivninger indeholder driftsmæssige afskrivninger på materielle anlægsaktiver. Materielle anlægsaktiver afskrives lineært over aktivernes forventede brugstid således:

» Bygninger afskrives over 20-30 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen hhv. andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi og reduceres med eventuelle nedskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

### FINANSIELLE POSTER, NETTO

Finansielle poster, netto indeholder finansielle indtægter og omkostninger, herunder såvel realiserede som urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende værdipapirer samt kursgevinster og kurstab vedrørende tilgodehavender og gæld i fremmed valuta.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet JBH Gruppen A/S er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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



## Balance

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender indregnes efter en individuel vurdering af de enkelte debitorforhold og måles til amortiseret kostpris.

Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### UDBYTTE

Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### SELSKABSSKAT OG UDSKUDT SKAT

Efter sambeskatningsreglerne afvikles dattervirksomhedernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

I de tilfælde, 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 fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og den skattesats, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	tkr.	2023	2022
	<b>Bruttoresultat</b>	<b>1.899</b>	<b>980</b>
	Afskrivninger	466	466
	<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.433</b>	<b>514</b>
1	Finansielle poster, netto	-137	-50
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.296</b>	<b>464</b>
2	Skat af årets resultat	-285	-113
	<b>Resultat</b>	<b>1.011</b>	<b>416</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Foreslået udbytte	1.011	351
	Overført resultat	0	0
		<b>1.011</b>	<b>351</b>

## Balance - Aktiver

Note	tkr.	2023	2022
	<b>Anlægsaktiver</b>		
3	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	46.970	47.436
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>46.970</b>	<b>47.436</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Periodeafgrænsningsposter	0	35
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>0</b>	<b>35</b>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>46.970</b>	<b>47.471</b>

## Balance - Passiver

Note	tkr.	2023	2022
4	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50	50
	Overført overskud	12.342	12.342
	Foreslået udbytte	1.011	351
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>13.403</b>	<b>12.743</b>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
5	Udskudt skat	121	107
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>121</b>	<b>107</b>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
6	Realkreditinstitutter	2.061	2.682
	<b>Kortfristet gæld</b>		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	632	630
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	271	88
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	42	20
	Gæld til tilknyttede virksomheder	30.440	31.201
		31.385	31.939
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>33.446</b>	<b>34.621</b>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>46.970</b>	<b>47.471</b>
7	<b>Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, m.v.</b>		

## Egenkapitalopgørelse

tkr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
<b>Egenkapital 1. januar 2023</b>	<b>50</b>	<b>12.342</b>	<b>351</b>	<b>12.743</b>
Udloddet udbytte	0	0	-351	-351
Overført via resultatdisponering	0	0	1.011	1.011
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>50</b>	<b>12.342</b>	<b>1.011</b>	<b>13.403</b>

## Noter til regnskab

tkr.	2023	2022
<b>1 Finansielle poster, netto</b>		
Øvrige finansielle poster	-137	-50
	<b>-137</b>	<b>-50</b>

tkr.	2023	2022
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af tidligere år	0	-11
Sambeskatningsbidrag	-271	-88
Udskudt skat	-14	-14
	<b>-285</b>	<b>-113</b>

tkr.	
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris 1. januar 2023	49.070
Tilgang	0
Kostpris 31. december 2023	49.070
Afskrivninger 1. januar 2023	1.634
Afskrivninger	466
Afskrivninger 31. december 2023	2.100
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b>46.970</b>

## Noter til regnskab

### 4 Egenkapital

Anpartskapitalen er fordelt i anparter på 1 kr. og multipla heraf.

tkr.	2023	2022
<b>5 Udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	-107	-93
Overført til sambeskatningsbidrag	0	0
Regulering af udskudt skat	-14	-14
<b>Udskudt skat 31. december</b>	<b>-121</b>	<b>-107</b>
Hensættelser til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	-121	-107
	<b>-121</b>	<b>-107</b>

tkr.	2023	2022
<b>6 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Fordeles således:		
Langfristet	2.061	2.682
Kortfristet	632	630
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.693</b>	<b>3.312</b>
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	0

tkr.

### 7 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.693 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 46.970 tkr. pr. 31. december 2023.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nominelt 15.000 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på 46.970 tkr. pr. 31. december 2023. Pantebrevet er stillet til sikkerhed for Hustømrernes gæld til med Arbejdernes Landsbank, der pr. 31. december 2023 udgør 33.026 tkr.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JBH Gruppen A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat m.v.