



## J&H Investment ApS

Silkeborgvej 170, 1. tv  
8000 Aarhus C  
CVR-nr. 42802123

## Årsrapport 26.10.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
06.01.2023

---

**Kasper Johansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

J&H Investment ApS  
Silkeborgvej 170, 1. tv  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42802123  
Hjemsted: Aarhus  
Regnskabsår: 26.10.2021 - 31.12.2022

## Direktion

Kasper Johansen, direktør  
Steffen Husted, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
City Tower, Værkmestergade 2  
8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 26.10.2021 - 31.12.2022 for J&H Investment ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 26.10.2021 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 26.10.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 06.01.2023

## Direktion

**Kasper Johansen**  
direktør

**Steffen Husted**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i J&H Investment ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J&H Investment ApS for regnskabsåret 26.10.2021 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Aarhus, den 06.01.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Jonas Thøstesen Svensson**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47824

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat i indeværende år udgør 200 t.kr., hvilket ledelsen anser som tilfredsstillende.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>61.116</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(29.558)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>31.558</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		224.237
<b>Resultat før skat</b>		<b>255.795</b>
Skat af årets resultat	2	(55.795)
<b>Årets resultat</b>		<b>200.000</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		200.000
<b>Resultatdisponering</b>		<b>200.000</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsjendomme		2.720.000
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>2.720.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.720.000</b>
Tilgodehavende skat		1.205
Periodeafgrænsningsposter		968
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.173</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>54.006</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>56.179</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.776.179</b>



**Passiver**

	<b>Note</b>	<b>2021/22 kr.</b>
Virksomhedskapital		600.000
Overført overskud eller underskud		200.000
<b>Egenkapital</b>		<b>800.000</b>
Udskudt skat		49.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>49.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.331.800
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>1.331.800</b>
Deposita		77.508
Leverandører af varer og tjenesteydelser		18.859
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		499.012
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>595.379</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>1.927.179</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.776.179</b>
Personaleforhold	5	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6	

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	600.000	0	600.000
Årets resultat	0	200.000	200.000
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>600.000</b>	<b>200.000</b>	<b>800.000</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	26.098
Øvrige finansielle omkostninger	3.460
	<b>29.558</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.
Aktuel skat	6.795
Ændring af udskudt skat	49.000
	<b>55.795</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Tilgange	2.495.763
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.495.763</b>
Årets opskrivninger	224.237
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>224.237</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.720.000</b>

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Herning. Ejendommen har fire boligenheder, som anvendes til privat boligudlejning. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Da udlejningen sker til private, er samtlige lejekontrakter indgået med et opsigelsesvarsel på 3 måneder. Udlejningsgraden har for selskabets ejertid af ejendommen været 92%. Der forventes for det kommende år en tomgangsprocent på 0 %. Den årlige gennemsnitsleje forventes for det kommende år at udgøre 1.285 kr./m<sup>2</sup>. mod 1.236 kr./m<sup>2</sup> i indeværende år. Det anvendte afkastkrav i beregningen udgør 6,25 % pr. 31.12.2022. En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil reducere dagsværdien med 200 t.kr. Et fald af afkastkravet med 0,5 %-point vil øge dagsværdien med 240. t.kr. Investeringsejendommene er værdiansat til 2.720 t.kr., hvilket omregnet svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på kr. 13.532. Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.331.800	1.323.018
	<b>1.331.800</b>	<b>1.323.018</b>

#### 5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i selskabets investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte investeringsejendomme udgør 2.720 t.kr.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, herunder ejendomsomkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

## Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger.

## Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.