

JH Administration & rådgivning ApS

c/o Jan Hansen

Rødhøjgårdsvej 118

2630 Taastrup

CVR-nr. 79 27 04 15

Årsrapport for 2022

(37. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 21. juni 2023

Jan Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2022 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter | 14 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JH Administration & rådgivning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 21. juni 2023

Direktion

Jan Georg Hansen

Selskabsoplysninger

Selskabet

JH Administration & rådgivning ApS
c/o Jan Hansen
Rødhøjgårdsvej 118
2630 Taastrup

Telefon: 25 47 92 92

CVR-nr.: 79 27 04 15

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022

Stiftet: 30. september 1985

Hjemsted: Taastrup

Direktion

Jan Georg Hansen

Tilknyttede virksomheder

Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS - CVR nr. 31 77 76 74

Ejendomsselskabet Astersvej ApS - CVR nr. 33 75 41 83

Pengeinstitut

Jyske Bank
Vesterbrogade 9
1780 København K

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er holdingvirksomhed samt administration af ejendomme og rådgivningsvirksomhed, og anden dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 1.052.289, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 23.534.612.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Administration & rådgivning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, således at de svarer til regnskabsårets samlede lejeindtægter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter driften af selskabets ejendomme, bank- og formueplejegebyrer samt juridisk assistance.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter, renteudgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab på værdipapirer, gæld, valutakursgevinster og tab samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med sine dattervirksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede dattervirksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst. De sambeskattede selskaber indgår i aconto-skatteordningen.

Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster. Skatten består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat. Selskabsskat er afsat med 22%. Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontingsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2021 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Restejerlejligheder optages til kostpris.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalinteresse i dattervirksomheder måles til indre værdi efter equity-metoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer omfatter børsnoterede værdipapirer, som måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, kapitalinteresser og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

JH Administration & rådgivning ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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 netrealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til den nominelle værdi på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gæld og andre monotære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|---|------|------------------|---------------|
| Nettoomsætning | | 155.459 | 161 |
| Andre eksterne omkostninger | | -151.289 | -161 |
| Bruttoresultat | | 4.170 | 0 |
| Personaleomkostninger | 1 | -458.402 | -422 |
| Resultat før af- og nedskrivninger | | -454.232 | -422 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | 0 | -76 |
| Resultat før finansielle poster | | -454.232 | -498 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 529.619 | 1.009 |
| Finansielle indtægter | 2 | 1.173.110 | 3.684 |
| Finansielle omkostninger | 3 | -29.624 | -25 |
| Resultat før skat | | 1.218.873 | 4.170 |
| Skat af årets resultat | 4 | -166.584 | -676 |
| Årets resultat | | 1.052.289 | 3.494 |
| Foreslået udbytte | | 100.000 | 300 |
| Ekstraordinært udbytte | | 2.000.000 | 1.800 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 1.130.506 | 908 |
| Overført resultat | | -2.178.217 | 486 |
| | | 1.052.289 | 3.494 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 6 | 4.139.813 | 1.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 4.139.813 | 1.000 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 7 | 8.044.472 | 8.620 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 8.044.472 | 8.620 |
| Anlægsaktiver i alt | | 12.184.285 | 9.620 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 31.196 | 51 |
| Andre tilgodehavender | | 159.644 | 354 |
| Tilgodehavender | | 190.840 | 405 |
| Værdipapirer | | 11.768.128 | 16.239 |
| Værdipapirer | | 11.768.128 | 16.239 |
| Likvide beholdninger | | 67.142 | 88 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 12.026.110 | 16.732 |
| Aktiver i alt | | 24.210.395 | 26.352 |

Balance pr. 31. december 2022

| | Note | 2022 kr. | 2021 t.kr. |
|--|------|-------------------|---------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 200.000 | 200 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 6.044.472 | 4.914 |
| Overført resultat | | 17.190.140 | 19.372 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 100.000 | 300 |
| Egenkapital | | 23.534.612 | 24.786 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 37.620 | 23 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 37.620 | 23 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 91.672 | 120 |
| Deposita | | 31.500 | 0 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 8 | 123.172 | 120 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 8 | 29.000 | 29 |
| Banker | | 217.872 | 0 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 65.606 | 1.084 |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse | | 52.185 | 94 |
| Selskabsskat | | 134.471 | 183 |
| Anden gæld | | 15.857 | 33 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 514.991 | 1.423 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 638.163 | 1.543 |
| Passiver i alt | | 24.210.395 | 26.352 |

Egenkapitalopgørelse

| | Virk- somheds- kapital | Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabs- året | Foreslået ekstraordinæ rt udbytte | I alt |
|--------------------------------------|------------------------------|---|----------------------|--|---|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2022 | 200.000 | 4.913.966 | 19.368.357 | 300.000 | 0 | 24.782.323 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | -300.000 | 0 | -300.000 |
| Betalt ekstraordinært udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.000.000 | -2.000.000 |
| Årets resultat | 0 | 1.130.506 | -2.178.217 | 100.000 | 2.000.000 | 1.052.289 |
| Egenkapital 31. december 2022 | 200.000 | 6.044.472 | 17.190.140 | 100.000 | 0 | 23.534.612 |

Noter til årsrapporten

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|--------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Personaleomkostninger | | |
| Lønninger | 455.175 | 420 |
| Andre omkostninger til social sikring | 3.227 | 2 |
| | 458.402 | 422 |
| | | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | 2 | 1 |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Andre finansielle indtægter | 1.173.110 | 3.684 |
| | 1.173.110 | 3.684 |
| | | |
| 3 Finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 8.056 | 8 |
| Andre finansielle omkostninger | 21.568 | 17 |
| | 29.624 | 25 |
| | | |
| 4 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 151.954 | 719 |
| Årets udskudte skat | 14.630 | -43 |
| | 166.584 | 676 |

Noter til årsrapporten

| | <u>2022</u> kr. | <u>2021</u> t.kr. |
|--|--------------------|----------------------|
| 5 Oplysning om dagsværdi | | |
| Værdipapirer | | |
| Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen | <u>727.369</u> | <u>3.335.596</u> |
| Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo | <u>11.768.128</u> | <u>16.239.113</u> |

Noter til årsrapporten

6 Aktiver der måles til dagsværdi

| | Investerings- ejendomme |
|--|--------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2022 | 632.052 |
| Tilgang i årets løb | 3.139.813 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>3.771.865</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 367.948 |
| Årets værdireguleringer | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>367.948</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u><u>4.139.813</u></u> |

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet afkastsats på 4,75%. Satsen er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Nyerhvervede ejendomme optages til anskaffelsessum incl. forbedringsudgifter.

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

Noter til årsrapporten

| | 2022 | 2021 |
|---|-------------------------|---------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 7 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | |
| Kostpris 1. januar 2022 | 3.705.000 | 3.706 |
| Afgang i årets løb | -1.705.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2022 | <u>2.000.000</u> | <u>3.706</u> |
| Værdireguleringer 1. januar 2022 | 4.913.966 | 4.006 |
| Årets resultat | 529.619 | 1.008 |
| Udbytte modtaget | -200.000 | -100 |
| Op- og nedskrivninger på afhændede kapitalandele | <u>800.887</u> | <u>0</u> |
| Værdireguleringer 31. december 2022 | <u>6.044.472</u> | <u>4.914</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022 | <u>8.044.472</u> | <u>8.620</u> |

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

| Navn | Hjemsted | Ejerande Egenkapita | | Årets resultat |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|------------------|----------------|
| | | 1 | 1 | |
| Ejendomsselskabet af 27/10 2008 ApS | Høje Taastrup | 100% | 3.599.509 | 236.988 |
| Ejendomsselskabet Astersvej ApS | Høje Taastrup | 100% | 4.444.963 | 286.413 |
| J. H. Finans, Taastrup ApS | Høje Taastrup | 100% | 0 | 6.218 |
| | | | <u>8.044.472</u> | <u>529.619</u> |

Noter til årsrapporten

8 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2022 | Gæld 31. december 2022 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 149.355 | 91.672 | 29.000 | 4.672 |
| Deposita | 0 | 31.500 | 0 | 0 |
| | 149.355 | 123.172 | 29.000 | 4.672 |

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 149, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 4.140.

Selskabet har foretaget kautionserklæringer vedrørende datterselskabers lån hos Nykredit på i alt t.kr. 1.595.

Selskabet har herudover ikke foretaget pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jan Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Georg Hansen

direktør

ID: 9663d0f1-32bc-470e-a4fe-add9b9b67014

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 10:37:47

Underskrevet med MitID



Jan Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Georg Hansen

dirigent

ID: 9663d0f1-32bc-470e-a4fe-add9b9b67014

Tidspunkt for underskrift: 21-06-2023 kl.: 10:39:54

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b35bb9YnwHS250266366