

**EJENDOMSSELSKABET
KATRINEBJERGVEJ 117 ApS**

ÅRSRAPPORT 2025

KATRINEBJERGVEJ 117, 8200 AARHUS N
CVR. 40660992

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

Dirigent:

.....

doku

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 2025 – 31. december 2025 udviser et overskud på 712 t.kr. og virksomhedens balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på 13.104 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Ejendomselskabet 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 14. april 2026

DIREKTION

Thomas Duedahl

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 2025, 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 2025 samt at resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 regnskabsbrugerne 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, udformer 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 længere 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 14. april 2026

EY

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Søren Jensen
statsaut. Revisor
mne34132

Benjamin Ditlevsen
statsaut. revisor
mne51491

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 ApS for 2025 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 tilbageførsler 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 moderselskabet JBH Gruppen A/S, og JBH Ejendomme ApS samt øvrige datterselskaber i koncernen; A/S Boligbeton, Hustømmerne A/S, Ejendomsselskabet Halkjærvej 8a ApS, Ejendomsselskabet Jorton ApS, JBH entreprise A/S & Jorton A/S.

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 administrationselskabet. 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.	2025	2024
	Bruttoresultat	1.443	1.358
	Afskrivninger	-466	-466
	Resultat af primær drift	977	892
2	Finansielle poster, netto	-64	-144
	Resultat før skat	913	748
3	Skat af årets resultat	-201	-169
	Resultat	712	579
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte	712	579
	Overført resultat	0	0
		712	579

Balance - Aktiver

Note	tkr.	2025	2024
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	46.038	46.505
	Anlægsaktiver i alt	46.038	46.505
	AKTIVER I ALT	46.038	46.505

Balance - Passiver

Note	tkr.	2025	2024
5	Egenkapital		
	Anpartskapital	50	50
	Overført overskud	12.342	12.342
	Foreslået udbytte	712	579
	Egenkapital i alt	13.104	12.971
	Hensatte forpligtelser		
6	Udskudt skat	149	135
	Hensatte forpligtelser i alt	149	135
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
7	Realkreditinstitutter	702	1.393
	Kortfristet gæld		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	687	666
	Skyldigt sambeskatningsbidrag	187	155
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	31.101	30.975
	Anden gæld	94	186
		32.083	32.006
	Gældsforpligtelser i alt	32.785	33.399
	PASSIVER I ALT	46.038	46.505
8	Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, m.v.		

doku

Egenkapitaloppgørelse

tkr.	Anparts- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	50	12.342	579	12.971
Udloddet udbytte	0	0	-579	-579
Overført via resultatdisponering	0	0	712	712
Egenkapital 31. december 2025	50	12.342	712	13.104

Noter til regnskab

tkr.	2025	2024
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0	0

tkr.	2025	2024
2 Finansielle poster, netto		
Øvrige finansielle poster	-64	-144
	-64	-144

tkr.	2025	2024
3 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag	-187	-155
Udskudt skat	-14	-14
	-201	-169

tkr.	
4 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris 1. januar 2025	49.070
Kostpris 31. december 2025	49.070
Afskrivninger 1. januar 2025	2.566
Afskrivninger	466
Afskrivninger 31. december 2025	3.032
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	46.038

doku

Noter til regnskab

5 Egenkapital

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

tkr.	2025	2024
6 Udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	-135	-121
Regulering af udskudt skat	-14	-14
Udskudt skat 31. december	-149	-135
Hensættelser til udskudt skat vedrører:		
Materielle anlægsaktiver	-149	-135
	-149	-135

tkr.	2025	2024
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Fordeles således:		
Langfristet	702	1.393
Kortfristet	687	666
Gældsforpligtelser i alt	1.389	2.059
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	0

8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser, m.v.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.389 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 46.038 tkr. pr. 31. december 2025.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på nominelt 15.000 tkr. der giver pant i grunde og bygninger, med en regnskabsmæssig værdi på 46.038 tkr. pr. 31. december 2025. Pantebrevet er stillet til sikkerhed for Hustømrernes gæld til med Arbejdernes Landsbank, der pr. 31. december 2025 udgør 33.006 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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Thomas Duedahl

Direktør / Dirigent

På vegne af: Ejendomsselskabet Katrinebjergvej 117 A...

Serienummer: 3dd5e5e6-937f-4ce2-9e51-8865002e4c3f

IP: 87.61.xxx.xxx

2026-04-14 14:43:42 UTC



Søren Jensen

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 6bea6910-1b6d-48e6-bdc8-b1fd9f3b0d37

IP: 165.225.xxx.xxx

2026-04-14 14:47:08 UTC



Benjamin Ditlevsen

Statsaut. revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: 17b23371-f819-4875-8733-53721b224d3b

IP: 165.225.xxx.xxx

2026-04-14 14:47:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

doku