

# JH Invest, Aalborg ApS

c/o Jørn Hougaard, Blegdalsparken 25, 2. tv, 9000 Aalborg  
CVR-nr.: 24 23 35 45

## Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 23. marts 2026

---

Jørn Hougaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Visionsvej 51  
DK-9000 Aalborg  
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 96 34 73 00  
Aalborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the letters.

**BDO**

# Indholdsfortegnelse

|   |       |
|---|-------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>  |       |
| <a href="#">Selskabsoplysninger</a>   | 3     |
| <b>Erklæringer</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsespåtegning</a>   | 4     |
| <a href="#">Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger</a> | 5     |
| <b>Ledelsesberetning</b>  |       |
| <a href="#">Ledelsesberetning</a>   | 6     |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>                                 |       |
| <a href="#">Resultatopgørelse</a>   | 7     |
| <a href="#">Balance</a>   | 8-9   |
| <a href="#">Egenkapitalopgørelse</a>  | 10    |
| <a href="#">Noter</a>   | 11-12 |
| <a href="#">Anvendt regnskabspraksis</a>                                    | 13-15 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

## Selskabsoplysninger

|                      |   |
|----------------------|---|
| <b>Selskabet</b>     | JH Invest, Aalborg ApS<br>c/o Jørn Hougaard<br>Blegdalsparken 25, 2. tv<br>9000 Aalborg |
|                      | CVR-nr.: 24 23 35 45  |
|                      | Stiftet: 1. september 1999  |
|                      | Kommune: Aalborg  |
|                      | Regnskabsår: 1. januar - 31. december   |
| <b>Direktion</b>     | Jørn Hougaard   |
| <b>Revisor</b>       | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Visionsvej 51<br>9000 Aalborg           |
| <b>Pengeinstitut</b> | Spar Nord Bank A/S<br>Torvet 6<br>9400 Nørresundby                                      |

# Ledelsespåtegning

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

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 23. marts 2026

Direktion:

---

Jørn Hougaard

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i JH Invest, Aalborg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JH Invest, Aalborg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Aalborg, den 23. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 45 71 93 75

Torben Gyde Jensen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26714

## Ledelsesberetning

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af fast ejendom samt investering i værdipapirer og kapitalandele.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|   | Note | 2025<br>kr.     | 2024<br>kr.     |
|---|------|-----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                              |      | <b>115.053</b>  | <b>-1.049</b>   |
| Personaleomkostninger                                 | 1    | -200.767        | -100.000        |
| <b>Driftsresultat</b>                                 |      | <b>-85.714</b>  | <b>-101.049</b> |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder |      | -18.090         | 38.717          |
| Andre finansielle indtægter                           |      | 130.723         | 103.028         |
| Øvrige finansielle omkostninger                       |      | -247.418        | -272.059        |
| <b>Resultat før skat</b>                              |      | <b>-220.499</b> | <b>-231.363</b> |
| Skat af årets resultat                                | 2    | 49.761          | 51.285          |
| <b>Årets resultat</b>                                 |      | <b>-170.738</b> | <b>-180.078</b> |

### Forslag til resultatdisponering

|   |  |                 |                 |
|---|--|-----------------|-----------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret                               |  | 158.800         | 435.000         |
| Henlæggelser til reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode |  | -18.090         | 38.717          |
| Overført resultat   |  | -311.448        | -653.795        |
| <b>I alt</b>  |  | <b>-170.738</b> | <b>-180.078</b> |

## Balance 31. december

### Aktiver

|  | Note     | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|----------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                    |          | 2.200.000        | 2.200.000        |
| Andre investeringsaktiver                |          | 5.500            | 5.500            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>          | <b>3</b> | <b>2.205.500</b> | <b>2.205.500</b> |
| Kapitalandele i associerede virksomheder |          | 885.449          | 903.539          |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         | <b>4</b> | <b>885.449</b>   | <b>903.539</b>   |
| <b>Anlægsaktiver</b>                     |          | <b>3.090.949</b> | <b>3.109.039</b> |
| Andre tilgodehavender                    |          | 599              | 0                |
| Tilgodehavende selskabsskat              |          | 56.061           | 39.423           |
| <b>Tilgodehavender</b>                   |          | <b>56.660</b>    | <b>39.423</b>    |
| Andre værdipapirer og kapitalandele      | 5        | 3.321.776        | 4.169.496        |
| <b>Værdipapirer og kapitalandele</b>     |          | <b>3.321.776</b> | <b>4.169.496</b> |
| Likvide beholdninger                     |          | 367.390          | 123.212          |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                 |          | <b>3.745.826</b> | <b>4.332.131</b> |
| <b>Aktiver</b>                           |          | <b>6.836.775</b> | <b>7.441.170</b> |

## Balance 31. december

### Passiver

|  | Note | 2025<br>kr.      | 2024<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| Anpartskapital                                   |      | 1.000.000        | 1.000.000        |
| Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode |      | 42.157           | 60.247           |
| Overført resultat                                |      | 5.071.456        | 5.382.904        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret              |      | 158.800          | 435.000          |
| <b>Egenkapital</b>                               |      | <b>6.272.413</b> | <b>6.878.151</b> |
| Hensættelser til udskudt skat                    |      | 281.875          | 340.568          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                    |      | <b>281.875</b>   | <b>340.568</b>   |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser         |      | 20.074           | 20.000           |
| Anden gæld                                       |      | 219.063          | 159.101          |
| Deposita   |      | 43.350           | 43.350           |
| Kortfristede gældsforpligtelser                  |      | 282.487          | 222.451          |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                        |      | <b>282.487</b>   | <b>222.451</b>   |
| <b>Passiver</b>                                  |      | <b>6.836.775</b> | <b>7.441.170</b> |

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

## Egenkapitalopgørelse

| kr.                                  | Anpartskapital   | Reserve for nettoopsk. efter indre værdis metode | Overført resultat | Foreslået udbytte for regnskabsåret | I alt            |
|--------------------------------------|------------------|--|-------------------|-------------------------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025           | 1.000.000        | 60.247   | 5.382.904         | 435.000                             | 6.878.151        |
| Forslag til resultatdisponering      |                  | -18.090  | -311.448          | 158.800                             | -170.738         |
| <b>Transaktioner med ejere</b>       |                  |  |                   |                                     |                  |
| Ordinært udbytte                     |                  |  |                   | -435.000                            | -435.000         |
| <b>Egenkapital 31. december 2025</b> | <b>1.000.000</b> | <b>42.157</b>                                    | <b>5.071.456</b>  | <b>158.800</b>                      | <b>6.272.413</b> |

## Noter

|  | 2025<br>kr.    | 2024<br>kr.    |
|--|----------------|----------------|
| <b>1   Personalemkostninger</b>                  |                |                |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1              | 1              |
| Løn og gager                                     | 200.000        | 100.000        |
| Andre omkostninger til social sikring            | 767            | 0              |
|  | <b>200.767</b> | <b>100.000</b> |

|  |                |                |
|--|----------------|----------------|
| <b>2   Skat af årets resultat</b>              |                |                |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 4.444          | 1.254          |
| Regulering skat vedrørende tidligere år        | 4.488          | 0              |
| Regulering af udskudt skat                     | -58.693        | -52.539        |
|  | <b>-49.761</b> | <b>-51.285</b> |

|   |                            |                              |
|---|----------------------------|------------------------------|
| <b>3   Materielle anlægsaktiver</b>               |                            |                              |
| kr.   | Investerings-<br>ejendomme | Andre<br>investeringsaktiver |
| Kostpris 1. januar 2025                           | 1.143.771                  | 5.500                        |
| Kostpris 31. december 2025                        | <b>1.143.771</b>           | <b>5.500</b>                 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025    | 1.056.229                  | 0                            |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | <b>1.056.229</b>           | <b>0</b>                     |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b>    | <b>2.200.000</b>           | <b>5.500</b>                 |

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| kr.                         | Butiksejendom |
| Dagsværdi 31. december 2025 | 2.200.000     |

### *Dagsværdi for investeringsejendomme*

Selskabets beholdning af investeringsejendomme består af en erhvervsjendom. Ejendommen er en centralt beliggende butiks- og boligejendom i Aalborg City.

Dagsværdien for erhvervsjendommen vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommenes forventede driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det forventede driftsafkast er i et normalår vurderet til 143 tkr. ved en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav på ca. 6,50 %, som er fastsat under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, beliggenhed mv. Afkastkravet svarer til det generelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme i god stand.

## Noter

### 4 | Finansielle anlægsaktiver

| kr.  | Kapitalandele i<br>associerede<br>virksomheder |
|--|--|
| Kostpris 1. januar 2025                        | 843.291  |
| <b>Kostpris 31. december 2025</b>              | <b>843.291</b>                                 |
| Værdireguleringer 1. januar 2025               | 60.248   |
| Årets værdireguleringer                        | -18.090  |
| <b>Værdireguleringer 31. december 2025</b>     | <b>42.158</b>                                  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025</b> | <b>885.449</b>                                 |

### 5 | Andre værdipapirer og kapitalandele

Under omsætningsaktiver indgår værdipapirer målt til dagsværdi med følgende beløb:

| kr.  | Danske aktier | Udenlandske -<br>aktier | Investerings-<br>beviser |
|--|---------------|-------------------------|--------------------------|
| Dagsværdi 31. december 2025                | 1.776.354     | 750.286                 | 795.136                  |
| Årets værdiregulering i resultatopgørelsen | -415.864      | 142.933                 | 13.929                   |

### 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet sikkerhed til ejerforening i form af ejerpantebrev på 5.000 kr.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Invest, Aalborg ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I moderselskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Ved afhændelser indregnes eventuel fortjeneste, når de økonomiske rettigheder knyttet til de solgte kapitalandele overføres, dog tidligst når fortjenesten er realiseret eller anses som realisabel. Desuden indgår realiserede tab udover nedskrivninger, når sådanne må konstateres.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

#### Materielle anlægsaktiver

Andre investeringsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i selskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter selskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede interne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i associerede virksomheder men som ikke findes i moderselskabet, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi, hvor ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Tilgodehavender og gæld måles til amortiseret kostpris.

Modtaget udbytte fradrages den regnskabsmæssige værdi af kapitalandelen.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af kapitalandele i associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem nettosalgsprisen og den regnskabsmæssige værdi af den afhændede kapitalandel på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevne merværdier og goodwill. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække associerede virksomheders underbalance.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer, aktier og andre værdipapirer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs. Ikke børsnoterede værdipapirer og kapitalandele måles til kostpris.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.