

JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 21 48 95 06

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2023

Dirigent:

.....
Jørn Hansen

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledelsespåtegning

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

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 31. maj 2023
Direktion:

.....
Jørn Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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.

Horsens, den 31. maj 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Aslak Linde
statsaut. revisor
mne31413

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS
Adresse, postnr., by	Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	21 48 95 06
Hjemstedskommune	Vejle
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jørn Hansen
Revision	EY Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelser	Nykredit Bank A/S Spar Nord Bank A/S
Advokat	Sten Ladekarl Jernbanegade 27, 6000 Kolding

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i udlejningsejendomme. Fokusområdet er udlejningsejendomme til boligformål, men der er også enkelte erhvervslejemål.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet i balancen efter reglerne om investeringsejendomme.

Ved målingen tilstræber ledelsen at tage hensyn til de væsentligste elementer, der påvirker en ejendoms markedsværdi, såsom afkastkrav, beliggenhed, vedligeholdelsesstand m.v., og ledelsen finder den foretagne måling af ejendommene for realistisk og forsvarlig.

Værdiansættelserne anses for at udtrykke markedsværdierne af ejendommene i det nuværende marked.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på 1.120.884 kr. mod et overskud på 10.462.273 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 57.998.211 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	7.634.968	6.556.579
3	Personaleomkostninger	-3.021.607	-1.472.546
	Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-38.750	-34.305
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	4.574.611	5.049.728
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.218.865	9.489.138
	Resultat før finansielle poster	355.746	14.538.866
	Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	119.752	102.300
	Finansielle indtægter	2.695.813	315.330
4	Finansielle omkostninger	-1.641.556	-1.522.340
	Resultat før skat	1.529.755	13.434.156
	Skat af årets resultat	-408.871	-2.971.883
	Årets resultat	1.120.884	10.462.273
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.120.884	10.462.273
		1.120.884	10.462.273

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	139.395.000	143.030.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	52.501	91.251
		<u>139.447.501</u>	<u>143.121.251</u>
	Finansielle anlægsaktiver		
	Renteswap	207.639	0
		<u>207.639</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>139.655.140</u>	<u>143.121.251</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	318.304	0
		<u>318.304</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	309.939	266.205
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.143.904	3.742.162
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	207.504	0
	Andre tilgodehavender	9.759.259	9.329.267
	Periodeafgrænsningsposter	198.719	197.928
		<u>15.619.325</u>	<u>13.535.562</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.672</u>	<u>8.123</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.941.301</u>	<u>13.543.685</u>
	AKTIVER I ALT	<u>155.596.441</u>	<u>156.664.936</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for sikringsinstrumenter	455.886	124.596
	Overført resultat	57.417.325	56.296.441
	Egenkapital i alt	57.998.211	56.546.037
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.636.373	10.007.682
	Hensatte forpligtelser i alt	10.636.373	10.007.682
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	74.195.447	75.202.926
	Gæld til banker	739.248	889.248
	Deposita og forudbetalt leje	1.791.670	1.856.539
		76.726.365	77.948.713
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.900.000	1.900.000
	Gæld til banker	5.047.848	6.245.984
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	169.309	440.196
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.527.200	3.154.076
	Anden gæld	591.135	422.248
		10.235.492	12.162.504
	Gældsforpligtelser i alt	86.961.857	90.111.217
	PASSIVER I ALT	155.596.441	156.664.936

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Andre driftsindtægter
- 9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 10 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Reserve for sikrings- instrumenter	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	14.326	45.834.168	45.973.494
Overført via resultatdisponering	0	0	10.462.273	10.462.273
Regulering af sikringsinstrumenter	0	110.270	0	110.270
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	124.596	56.296.441	56.546.037
Overført via resultatdisponering	0	0	1.120.884	1.120.884
	0	331.290	0	331.290
Egenkapital 31. december 2022	125.000	455.886	57.417.325	57.998.211

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JH Erhvervs- & Boligudlejning ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår under posten "Finansielle instrumenter" under finansielle anlægsaktiver. Negativ dagsværdi af finansielle instrumenter indregnes i tilknytning til posten "Gæld til realkreditinstitutter" under langfristet gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, reguleres over egenkapitalen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11/IAS18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Huslejeindtægter indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

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

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver salg udleje af medarbejdere.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Posterne omfatter renteindtægter og -omkostninger, herunder fra tilknyttede virksomheder, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende andre værdipapirer, transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Leasingkontrakter

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for klassifikation og indregning af leasingkontrakter valgt IAS 17.

Leasingkontrakter, hvor virksomheden ikke har alle væsentlige fordele og risici forbundet med ejendomsretten, er operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejekontrakter indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Virksomhedens samlede forpligtelser vedrørende operationelle leasing og lejekontrakter oplyses under eventualposter.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investerings-ejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dags-værdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede frem-tidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker ved anvendelse af en afkastbaseret normalindtjeningsmodel. Ved beregningen af ejendomsværdien tages udgangspunkt i afkastet efter direkte omkostninger. Kravet til afkast er baseret på ejendommens vedligeholdelsesstand, beliggenhed mv.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under direkte omkostninger.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

Tilgodehavender

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehaven-der.

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehaven-de.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Reserve for sikringstransaktioner

Reserve for sikringstransaktioner indeholder den akkumulerede nettoændring i dagsværdien af sik-ringstransaktioner, der opfylder kriterierne for sikring af fremtidige betalingsstrømme, og hvor den sikrede transaktion endnu ikke er realiseret. Reserven opløses, når den sikrede transaktion realiseres, hvis de sikrede pengestrømme ikke længere forventes realiseret, eller sikringsforholdet ikke længere er effektivt. Reserven repræsenterer ikke en selskabsretlig binding og kan derfor udgøre et negativt beløb.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Virksomheden har valgt IAS 39 som fortolkningsbidrag til indregning og måling af gældsforpligtelser.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Dagsværdi

Dagsværdiansættelsen tager udgangspunkt i det primære marked. Hvis et primært marked ikke eksisterer, tages udgangspunkt i det mest fordelagtige marked, som er det marked, som maksimerer prisen på aktivet eller forpligtelsen fratrukket transaktions- og/eller transportomkostninger.

Alle aktiver og forpligtelser, som måles til dagsværdi, eller hvor dagsværdien oplyses, er kategoriseret efter dagsværdihierarkiet, som er beskrevet nedenfor:

Niveau 1: Værdi opgjort ud fra dagsværdien på tilsvarende aktiver/forpligtelser på et velfungerende marked.

Niveau 2: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder på baggrund af observerbare markedsinformationer.

Niveau 3: Værdi opgjort ud fra anerkendte værdiansættelsesmetoder og rimelige skøn foretages på baggrund af ikke-observerbare markedsinformationer.

Hvis det ikke er muligt at opgøre en pålidelig dagsværdi efter ovenstående niveauer, måles aktivet eller forpligtelsen til kostprisen.

2 Andre driftsindtægter

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2022	2021	
3 Personaleomkostninger			
Lønninger	2.749.227	1.264.429	
Pensioner	166.146	128.439	
Andre omkostninger til social sikring	106.234	79.678	
	<u>3.021.607</u>	<u>1.472.546</u>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>12</u>	<u>8</u>	
4 Finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	12.585	
Andre finansielle omkostninger	1.641.556	1.509.755	
	<u>1.641.556</u>	<u>1.522.340</u>	
5 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2022	96.639.662	957.498	97.597.160
Tilgang i årets løb	583.865	0	583.865
Kostpris 31. december 2022	<u>97.223.527</u>	<u>957.498</u>	<u>98.181.025</u>
Opskrivninger 1. januar 2022	46.390.338	0	46.390.338
Årets opskrivning	-4.218.865	0	-4.218.865
Opskrivninger 31. december 2022	<u>42.171.473</u>	<u>0</u>	<u>42.171.473</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	0	866.247	866.247
Årets afskrivninger	0	38.750	38.750
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>0</u>	<u>904.997</u>	<u>904.997</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>139.395.000</u>	<u>52.501</u>	<u>139.447.501</u>

Selskabet har investeringsejendomme, der er omfattet af bindingspligt overfor Grundejernes Investeringsfond. Den samlede saldo i forhold til § 119 udgør 0 t.kr. pr. 31. december 2022, hvor saldoen i forhold til § 120 udgør -171 t.kr. pr. 31. december 2022.

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 10.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige afkastkrav, som for alle ejendomme udgør 5,9 % for 2022, der sammenlignet med 2021 udgjorde 5,6 %.

Selskabets ejendomsportefølje består primært af beboelsesejendomme, der i væsentligt omfang er beliggende i byerne Vejle og Horsens. Beboelsesejendomme i Vejle er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,6 %, mens ejendommene i Horsens er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 5,2 %. Selskabets øvrige ejendomme er fordelt over et større geografisk område, og disse ejendomme er indregnet med et gennemsnitlige afkastkrav 6,7 %.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 139.395 t.kr. pr. 31/12 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,25 %-point vil dagsværdien falde med 5.677 t.kr.

Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 6.180 t.kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2022	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	75.945.447	1.750.000	74.195.447	66.874.280
Gæld til banker	889.248	150.000	739.248	139.248
Deposita og forudbetalt leje	1.791.670	0	1.791.670	0
	<u>78.626.365</u>	<u>1.900.000</u>	<u>76.726.365</u>	<u>67.013.528</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Afledte finansielle instrumenter

Renterisici

Selskabet har indgået finansiell aftale om renteloft med kreditgiver, hvorved variable rentebetalinger på cibor3M omlægges til faste rentebetalinger. Aftalen har udløb 31. marts 2028, hvor restgælden på aftalen udgør 4.750 t.kr. og med et renteloft på 2%.

Nettopositionen af renteloftaftalen er 208 t.kr. pr. 31. december 2022. Beløbet er indregnet i balancen pr. 31. december 2022 på baggrund af modtagne dagsværdioplysninger fra selskabets pengeinstitut.

Dagsværdioplysninger

Virksomheden har følgende aktiver og gældsforpligtelser, der måles til dagsværdi:

kr.	Investerings- ejendomme	Renteswap
Dagsværdi, ultimo	139.395.000	207.639
Årets urealiserede ændringer i dagsværdien, indregnet i resultatopgørelsen	-4.218.865	331.288
Dagsværdiniveau	3	3

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser består af selvskyldnerkaution for et bankengagement i en søstervirksomhed. Kautionsforpligtelsen er ikke begrænset. Bankgælden i søsterselskabet udgør pr. 31. december 2022 i alt 662 t.kr.

Herudover er der afgivet selvskyldnerkaution for et bankengagement i en andet selskab, hvor kautionsforpligtelsen tilsvarende ikke er begrænset. Bankgælden i selskabet udgør pr. 31. december 2022 i alt 2.593 t.kr.

Banken i det pågældende selskab har til sikkerhed for engagementet ejer pant i ny erhvervede ejendomme.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet JEBO Holding ApS som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat, renter, royalties og udbytter.

Andre økonomiske forpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leasingkontrakter, hvor den samlede forpligtelse pr. 31. december 2022 udgør 129 t.kr., og hvor de underliggende aftaler har en resterende kontraktperiode varierende mellem 17 og 35 måneder.

10 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 76.395 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 139.395 t.kr.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve, skadesløsbreve samt underpantsætninger på i alt 23.955 t.kr., der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2022 på 139.395 t.kr. Ejerpantebreve og skadesløsbreve er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

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.”

Jørn Ejner Hansen

Direktion

På vegne af: JH Erhvervs Boligudlejning ApS

Serienummer: a2dc614b-58af-4096-b3fe-91f59ebc8230

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-05-31 06:24:39 UTC



Jørn Ejner Hansen

Dirigent

På vegne af: JH Erhvervs Boligudlejning ApS

Serienummer: a2dc614b-58af-4096-b3fe-91f59ebc8230

IP: 85.218.xxx.xxx

2023-05-31 06:24:39 UTC



Aslak Arved Lyster Linde

Statsautoriseret revisor

På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:30700228-RID:94679409

IP: 145.62.xxx.xxx

2023-05-31 07:59:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z830C-E4BYV-NEOHS-WW4ET-3CV5P-4M7LS

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>