

JHL Ejendomme A/S

**Hørgaden 11, Mejlby
8981 Spentrup**

CVR-nummer: 30899377

ÅRSRAPPORT

1. juli 2023 - 30. juni 2024

(17. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/11 2024

Jens Henrik Eriksen
Dirigent

CVR-nr. 34480370

Niels Brocks Gade 12, 2.
8900 Randers C

Telefon 86461244
Telefax 86462880

www.revi-midt.dk
info@revi-midt.dk

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning mv.	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JHL Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Spentrup, den 5. november 2024

Direktion

Jens Henrik Eriksen

Bestyrelse

Lone Asferg Nielsen
Formand

Jens Henrik Eriksen

Kristen Eriksen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JHL Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JHL Ejendomme A/S for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

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.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Randers C, den 5. november 2024

REVIMIDT

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 34480370

Dennis Damborg Jensen
Partner, Godkendt revisor FSR
mne29356

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JHL Ejendomme A/S Hørgaden 11, Mejlby 8981 Spentrup
	Telefon: 40 50 23 15 E-mail: ha-byg@ha-byg.dk
	CVR-nr.: 30 89 93 77 Stiftet: 1. oktober 2007 Kommune: Randers Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Lone Asferg Nielsen, formand Jens Henrik Eriksen Kristen Eriksen
Direktion	Jens Henrik Eriksen
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland, Spentrup Afdeling Jenumvej 1 8981 Spentrup
Revisor	REVIMIDT Godkendt Revisionspartnerselskab Niels Brocks Gade 12, 2. 8900 Randers C

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at udøve virksomhed, med investering i handel med og administration af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning her til.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JHL Ejendomme A/S for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med følgende tilvalg efter reglerne for klasse C-selskaber:

Egenkapitalopgørelse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes ved første indregning i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttfortjeneste.

Bruttfortjeneste

Bruttfortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, driftomkostninger til investeringsejendommene samt andre eksterne omkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Udenlandske tilknyttede virksomheder er ikke omfattet af sambeskatningen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Selskabsskat 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

	2023/24	2022/23
BRUTTORESULTAT	1.181.733	779.215
1 Personaleomkostninger	-2.554	-2.492
DRIFTSRESULTAT	1.179.179	776.723
Andre finansielle indtægter	3.569	254.642
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	28.417	11.165
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-28.433	-24.761
Andre finansielle omkostninger	-311.858	-249.787
RESULTAT FØR SKAT	870.874	767.982
Skat af årets resultat	-191.581	-170.047
ÅRETS RESULTAT	679.293	597.935
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	679.293	597.935
DISPONERET I ALT	679.293	597.935

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
AKTIVER

	2024	2023
2 Investeringsejendomme	17.668.485	15.573.233
Materielle anlægsaktiver	17.668.485	15.573.233
ANLÆGSAKTIVER	17.668.485	15.573.233
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme	12.200	9.600
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	851.168	1.080.751
Andre tilgodehavender	87.303	85.042
Tilgodehavender	950.671	1.175.393
OMSÆTNINGSAKTIVER	950.671	1.175.393
AKTIVER	18.619.156	16.748.626

BALANCE PR. 30. JUNI 2024
PASSIVER

	2024	2023
Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	9.395.098	8.715.805
EGENKAPITAL	9.895.098	9.215.805
Hensættelse til udskudt skat	509.227	500.293
3 Andre hensatte forpligtelser	1.833.750	0
HENSATTE FORPLIGTELSE	2.342.977	500.293
Prioritetsgæld	3.595.612	3.901.622
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.595.612	3.901.622
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	302.366	288.264
Kreditinstitutter	925.021	1.376.239
Leverandører af varer og tjenesteydelser	133.200	188.800
Gæld til tilknyttede virksomheder	789.065	875.633
Selskabsskat	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	182.647	0
Anden gæld	453.170	401.970
Kortfristede gældsforpligtelser	2.785.469	3.130.906
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.381.081	7.032.528
PASSIVER	18.619.156	16.748.626
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2024	2023
Aktiekapital primo	500.000	500.000
Aktiekapital ultimo	500.000	500.000
Overført resultat, primo	8.715.805	8.117.870
Årets resultat	679.293	597.935
Overført resultat ultimo	9.395.098	8.715.805
EGENKAPITAL	9.895.098	9.215.805

NOTER

	2023/24	2022/23
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Andre omkostninger til social sikring	2.554	2.492
Personaleomkostninger i alt	2.554	2.492
		Investerings- ejendomme
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris, primo		14.319.314
Tilgang i årets løb		2.095.252
Kostpris 30. juni 2024		16.414.566
Opskrivninger, primo		1.253.919
Opskrivninger 30. juni 2024		1.253.919
Materielle anlægsaktiver i alt		17.668.485

Investeringsejendomme består af boligudlejningsejendomme beliggende i Randers. Ejendommene er udlejet til adskillige lejere på varierende kontrakts længder.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendommene inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter og ejendommens vedligeholdelsestilstand. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og afkastkrav.

Ejendommens afkastkrav er vurderet på baggrund af de enkelte ejendomme. Der er anvendt et afkastkrav på:

Boligudlejningsejendomme, Randers: 6,75%

En ændring af afkastrevet med +/- 0,5 procentpoint vil medføre en ændring af værdien af ejendommene på t.kr. -1.214 / + 1.418.

Tomgang:

Boligudlejningsejendomme, Randers: 5%

Den samlede værdi af boligejendommene udgør t.kr. 17.668.

NOTER

			2024	2023
3 Andre hensatte forpligtelser				
Årets ændring til andre hensættelser			1.833.750	0
Andre hensatte forpligtelser i alt			1.833.750	0
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	4.189.887	3.897.978	302.366	2.307.195
	4.189.887	3.897.978	302.366	2.307.195

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen fremgår af årsrapporten for Jens Henrik Eriksen Holding A/S, der er administrationselskab for sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, der samlet udgør 3.897.978 DKK, er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2024 udgør 17.668.485 DKK.

Ejerpantebreve på i alt 2.700.000 DKK i ovenstående grunde og bygninger er deponeret til sikkerhed for gæld i pengeinstitut.

Jens Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Henrik Eriksen

Direktør

ID: c865415b-49de-4ade-a1bc-fe426fc255ce

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 11:04:32

Underskrevet med MitID



Jens Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Henrik Eriksen

Bestyrelsesmedlem

ID: c865415b-49de-4ade-a1bc-fe426fc255ce

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 11:04:32

Underskrevet med MitID



Lone Nielsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Lone Byrgesen Asferg Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af H.A. Byg A/S

ID: e79a0dac-d736-41f8-b9b3-55828e4ff995

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 09-11-2024 kl.: 17:07:53

Underskrevet med MitID



Kristen Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Kristen Søgaard Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af H.A. Byg A/S

ID: 1452aefd-fdb8-4623-a6e5-766a1a3844ad

Tidspunkt for underskrift: 09-11-2024 kl.: 18:36:28

Underskrevet med MitID



Dennis Damborg Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Dennis Damborg Jensen

Revisor

ID: 2315f2fd-8366-47b1-a7db-109964471647

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 11:16:50

Underskrevet med MitID



Jens Henrik Eriksen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Henrik Eriksen

Dirigent

ID: c865415b-49de-4ade-a1bc-fe426fc255ce

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 11-11-2024 kl.: 11:22:57

Underskrevet med MitID

