

Jh Erhvervs- & Boligudlejning Vejle ApS

Mosebakken 19, 7120 Vejle Øst
CVR-nr. 40 93 00 19

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 16.05.25

Jørn Ejner Hansen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Jh Erhvervs- & Boligudlejning Vejle ApS
Mosebakken 19
7120 Vejle Øst
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 40 93 00 19
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jørn Ejner Hansen

Revision

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for Jh Erhvervs- & Boligudlejning Vejle 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. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle Øst, den 16. maj 2025

Direktionen

Jørn Ejner Hansen

Til kapitalejeren i Jh Erhvervs- & Boligudlejning Vejle ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Jh Erhvervs- & Boligudlejning Vejle ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis 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 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.
- 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 konklusioner 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 blandt andet 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.

Horsens, den 16. maj 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Aslak Arved Lyster Linde

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne31413

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	1.712.759	859.093
2	Personaleomkostninger	0	-130.829
	Resultat før af- og nedskrivninger	1.712.759	728.264
	Resultat før dagsværdireguleringer	1.712.759	728.264
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2.582.024	673.675
	Andre driftsomkostninger	0	-1.786
	Resultat af primær drift	4.294.783	1.400.153
	Finansielle indtægter	216	297
	Finansielle omkostninger	-2.029.445	-1.778.439
	Resultat før skat	2.265.554	-377.989
	Skat af årets resultat	-498.536	83.171
	Årets resultat	1.767.018	-294.818
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	1.767.018	-294.818
	I alt	1.767.018	-294.818

AKTIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	45.670.000	40.726.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.670.000	40.726.000
	Anlægsaktiver i alt	45.670.000	40.726.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	138.659	1.633
	Tilgodehavende selskabsskat	4.000	6.000
	Andre tilgodehavender	54.823	89.360
	Tilgodehavender i alt	197.482	96.993
	Omsætningsaktiver i alt	197.482	96.993
	Aktiver i alt	45.867.482	40.822.993

PASSIVER		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	2.012.344	245.326
	Egenkapital i alt	2.212.344	445.326
	Hensættelser til udskudt skat	526.544	28.008
	Hensatte forpligtelser i alt	526.544	28.008
3	Ansvarlig lånekapital	1.165.800	965.800
3	Gæld til realkreditinstitutter	26.513.750	26.858.242
3	Gæld til øvrige kreditinstitutter	557.500	697.000
3	Deposita	502.924	305.450
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	28.739.974	28.826.492
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	485.000	428.000
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.017.632	1.997.625
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	62.440	191.396
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	11.715.360	8.906.146
	Anden gæld	108.188	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	14.388.620	11.523.167
	Gældsforpligtelser i alt	43.128.594	40.349.659
	Passiver i alt	45.867.482	40.822.993

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24			
Saldo pr. 01.01.24	200.000	245.326	445.326
Forslag til resultatdisponering	0	1.767.018	1.767.018
Saldo pr. 31.12.24	200.000	2.012.344	2.212.344

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje, udleje og drive fast ejendom og hermed forbundet virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	0	122.803
Pensioner	0	36
Andre omkostninger til social sikring	0	7.990
I alt	0	130.829
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	0	1

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Ansvarlig lånekapital	0	0	1.165.800	965.800
Gæld til realkreditinstitutter	345.000	25.589.959	26.858.750	27.146.242
Gæld til øvrige kreditinstitutter	140.000	0	697.500	837.000
Deposita	0	0	502.924	305.450
I alt	485.000	25.589.959	29.224.974	29.254.492

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	45.670.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.582.024

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i henholdsvis Vejle og Horsens.

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendommene i Vejle er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 2.184.

Ejendommene anvendes til restauration og bolig. Afkastkravet for udlejning til restatutant udgør 5,5% (2023: 5,5%), og den gennemsnitlige leje/m² udgør kr. 1.273.

Afkastkravene for udlejning til boligformål ligger i intervallet 4,75% til 5,75% (2023: 4,75% - 6,25%), og den gennemsnitlige leje udgør kr. 1.271.

Den forventede og anvendte udlejningsprocent udgør samlet ca. 99%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og vedligeholdelsesstand m.m.

For investeringsejendomme beliggende i Horsens er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 5,75% (2023: 5,75%), og et normaliseret driftsresultat på t.DKK 206. Den gennemsnitlige leje/m² udgør kr. 1.045. Ejendommene anvendes til boligformål

Den forventede og anvendte udlejningsprocent udgør ca. 98%. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed og vedligeholdelsesstand m.m.

Der forventes generelt en udvikling i leje- og omkostningsniveau svarende til inflationsudviklingen.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør t.DKK 45.670 pr. 31. december 2024. 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 t.DKK 2.082. Et fald i afkastprocenten på 0,25 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 2.291.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne.

Dagsværdierne tager udgangspunkt i dagsværdiniveau 3.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 27.438 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 45.670.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 2.262, der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 33.031.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år. Der er foretaget en reklassifikation i noten til finansielle omkostninger. Den har ingen indvirkning på resultat mv.

Generelt om indregning og måling

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

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter årets vareforbrug målt til kostpris med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdningen, herunder nedskrivninger i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tilbagebetaling af kompensationer i forbindelse med Covid-19.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende poster, 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 forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.