

JFH I Ejendomme ApS

Sankt Jørgens Gade 3, 2., 9000 Aalborg
CVR-nr. 28 99 34 71

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 11.06.25

Flemming Høgdahl Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Noter	10 - 16

Selskabet

JFH I Ejendomme ApS
Sankt Jørgens Gade 3, 2.
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 28 99 34 71
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Mark Høgdahl Jensen
Flemming Høgdahl Jensen

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JFH I Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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.

Aalborg, den 11. juni 2025

Direktionen

Mark Høgdahl Jensen

Flemming Høgdahl Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JFH I Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JFH I Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis. 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. 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 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

Aalborg, den 11. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Chris Bay

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne36029

Resultatopgørelse

Note		2024 DKK	2023 DKK
	Bruttofortjeneste	391.537	378.195
	Administrationsomkostninger	-77.893	-111.636
	Resultat af primær drift	313.644	266.559
3	Finansielle indtægter	25.645	12.590
4	Finansielle omkostninger	-297.440	-274.742
	Resultat før skat	41.849	4.407
	Skat af årets resultat	-49.054	-970
	Årets resultat	-7.205	3.437
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	-7.205	3.437
	I alt	-7.205	3.437

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	9.000.000	9.000.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	9.000.000	9.000.000
	Anlægsaktiver i alt	9.000.000	9.000.000
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	734.654	558.984
	Udskudt skatteaktiv	11.800	58.711
	Andre tilgodehavender	242	3.483
	Periodeafgrænsningsposter	3.059	3.651
	Tilgodehavender i alt	749.755	624.829
	Likvide beholdninger	300	4.793
	Omsætningsaktiver i alt	750.055	629.622
	Aktiver i alt	9.750.055	9.629.622

PASSIVER			
		31.12.24	31.12.23
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	2.473.333	2.480.538
	Egenkapital i alt	2.598.333	2.605.538
6	Gæld til kreditinstitutter	3.451.000	3.451.000
6	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.526.980	3.391.676
6	Anden gæld	1.762	1.709
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.979.742	6.844.385
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.374	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	426	1.028
	Deposita	139.350	144.650
	Selskabsskat	2.506	0
	Anden gæld	28.324	34.021
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	171.980	179.699
	Gældsforpligtelser i alt	7.151.722	7.024.084
	Passiver i alt	9.750.055	9.629.622
7	Oplysninger om dagsværdi		
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom samt dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	2024	2023
	DKK	DKK

2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	25.464	11.582
Renteindtægter i øvrigt	181	1.008
I alt	25.645	12.590

4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	135.667	130.395
Renteomkostninger i øvrigt	161.773	144.347
I alt	297.440	274.742

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	9.355.816
Kostpris pr. 31.12.24	9.355.816
Opskrivninger pr. 01.01.24	-355.816
Opskrivninger pr. 31.12.24	-355.816
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	9.000.000

6. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til kreditinstitutter	0	3.451.000	3.451.000	3.451.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	3.526.980	3.391.676
Anden gæld	0	1.762	1.762	1.709
I alt	0	3.452.762	6.979.742	6.844.385

7. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	9.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 395 og et afkastkrav på 4,3%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til boligudlejning til private og har en central placering i Aalborg. Tomgangen har været meget lav de seneste år, og svarer i år til 0 % af den samlet lejeindtægt. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

8. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet JFH Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 3.451, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 9.000. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, på i alt t.DKK 3.451.

10. 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.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og produktionsomkostninger.

Lejeindtægter

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

Produktionsomkostninger

I produktionsomkostninger indregnes omkostninger, der direkte eller indirekte afholdes for at opnå årets nettoomsætning, herunder råvarer og hjælpematerialer, løn og gager samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i produktionsprocessen.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Administrationsomkostninger**

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder løn og gager til det administrative personale og ledelse samt omkostninger til kontorlokaler, kontoromkostninger, tab på debitorer m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, der anvendes til administrative forhold.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

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

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investerings ejendomme*

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrullet 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

10. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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 skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, 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 realiseres 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

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.