

**JDH Ejendomsinvestering ApS
Skodsborg Strandvej 257, 2942 Skodsborg**

Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

CVR-nr. 38 13 41 24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. juni 2025.

Jon Dyhre Hansen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JDH Ejendomsinvestering ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skodsborg, den 17. juni 2025

Direktion

Jon Dyhre Hansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JDH Ejendomsinvestering ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JDH Ejendomsinvestering ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

Esbjerg, den 17. juni 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lars Æbelø-Nielsen
statsautoriseret revisor
mne33693

Selskabsoplysninger

Selskabet	JDH Ejendomsinvestering ApS
	Skodsborg Strandvej 257
	2942 Skodsborg
	CVR-nr.: 38 13 41 24
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
	8. regnskabsår
Direktion	Jon Dyhre Hansen
Revision	Martinsen
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
	Edison Park 4
	6715 Esbjerg N
Dattervirksomhed	Bymidten 114 K/S, København

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JDH Ejendomsinvestering ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mm.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed og kapitalinteresse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bruttotab	-65.162	-37.567
2 Personaleomkostninger	0	-182.000
Resultat før finansielle poster	-65.162	-219.567
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	673.736	640.455
Indtægt af kapitalinteresse	0	295.374
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	36.257	49.048
Andre finansielle indtægter	5.413.822	19.178.734
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.124.259	-3.541.326
Resultat før skat	4.934.394	16.402.718
Skat af årets resultat	-1.268.278	-3.552.057
Årets resultat	3.666.116	12.850.661
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	673.736	640.455
Overføres til overført resultat	2.992.380	12.210.206
Disponeret i alt	3.666.116	12.850.661

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
4	Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	5.624.475	4.950.739
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	8.423.616	11.258.578
6	Andre tilgodehavender	10.968.722	10.498.722
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>25.016.813</u>	<u>26.708.039</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.016.813</u>	<u>26.708.039</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.060.429	4.950.022
	Tilgodehavende selskabsskat	521.681	0
	Andre tilgodehavender	255.419	2.123.270
	Periodeafgrænsningsposter	818.293	418.660
	Tilgodehavender i alt	<u>4.655.822</u>	<u>7.491.952</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	56.330.646	34.540.191
	Værdipapirer i alt	<u>56.330.646</u>	<u>34.540.191</u>
	Likvide beholdninger	<u>4.765.505</u>	<u>38.010.871</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>65.751.973</u>	<u>80.043.014</u>
	Aktiver i alt	<u>90.768.786</u>	<u>106.751.053</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital			
7	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000.000
8	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.649.475	3.975.739
9	Overført resultat	66.833.265	63.840.885
	Egenkapital i alt	72.482.740	68.816.624
Gældsforpligtelser			
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.500	17.500
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.245.635	34.643.239
	Selskabsskat	0	3.190.480
	Anden gæld	22.911	83.210
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	18.286.046	37.934.429
	Gældsforpligtelser i alt	18.286.046	37.934.429
	Passiver i alt	90.768.786	106.751.053

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 11 Oplysninger om dagsværdi
- 10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 12 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at være komplementar i Bymidten 114 K/S, foretage investeringer, samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

	2024	2023
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	182.000
	0	182.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

3. Øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	1.124.259	3.541.326
	1.124.259	3.541.326

4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

	31/12 2024	31/12 2023
Kostpris primo	975.000	975.000
Kostpris ultimo	975.000	975.000
Opskrivninger primo	3.975.739	3.335.284
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	673.736	640.455
Opskrivninger ultimo	4.649.475	3.975.739
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.624.475	4.950.739

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos JDH Ejendomsinvestering ApS
Bymidten 114 K/S, København	97,5 %	5.768.693	691.011	5.624.475
		5.768.693	691.011	5.624.475

Noter

	31/12 2024	31/12 2023
5. Andre værdipapirer og kapitalandele		
Kostpris primo	11.258.578	8.682.000
Tilgang i årets løb	165.038	3.108.578
Afgang i årets løb	-3.000.000	-532.000
Kostpris ultimo	8.423.616	11.258.578
Regnskabsmæssig værdi ultimo	8.423.616	11.258.578
6. Andre tilgodehavender		
Kostpris primo	10.498.722	11.000.000
Tilgang i årets løb	470.000	498.722
Afgang i årets løb	0	-1.000.000
Kostpris ultimo	10.968.722	10.498.722
Regnskabsmæssig værdi ultimo	10.968.722	10.498.722
Der specificeres således:		
Andre tilgodehavender	10.968.722	10.498.722
	10.968.722	10.498.722
7. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	1.000.000	1.000.000
	1.000.000	1.000.000
8. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger primo	3.975.739	3.335.284
Resultatandel	673.736	640.455
	4.649.475	3.975.739

Noter

	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
9. Overført resultat		
Overført resultat primo	63.840.885	51.630.679
Årets overførte overskud eller underskud	<u>2.992.380</u>	<u>12.210.206</u>
	<u>66.833.265</u>	<u>63.840.885</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

11. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Børsnoterede obligationer</u>
Dagsværdi ultimo	<u>56.330.646</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>1.011.837</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen	<u>0</u>

12. Eventualposter**Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter som komplementar i Bymidten 114 K/S.

Der er foretaget investering i KAI I K/S på kr. 2.000.000, hvoraf kr. 1.423.616 er indbetalt. Det resterende beløb på kr. 576.384 indbetales til selskabet på forlangende.