

# **JFH V Ejendomme ApS**

Sankt Jørgens Gade 3 2 tv, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 44 89 83 49

## **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 11.06.25

Mark Høgdahl Jensen  
Dirigent

---

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Resultatopgørelse                                       | 7       |
| Balance                                                 | 8 - 9   |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 10      |
| Noter                                                   | 11 - 19 |

---

---

**Selskabet**

---

JFH V Ejendomme ApS  
Sankt Jørgens Gade 3 2 tv  
9000 Aalborg  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 44 89 83 49  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Mark Høgdahl Jensen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JFH V Ejendomme 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.

Aalborg, den 11. juni 2025

**Direktionen**

Mark Høgdahl Jensen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i JFH V Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JFH V Ejendomme 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.

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

| Note                                   | 2024                                         |                    |
|----------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|
|                                        | DKK                                          |                    |
|                                        | <b>Bruttofortjeneste</b>                     | <b>7.509.056</b>   |
|                                        | Distributionsomkostninger                    | -20.406            |
|                                        | Administrationsomkostninger                  | -2.191.004         |
|                                        | <b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>    | <b>5.297.646</b>   |
|                                        | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -16.031.450        |
|                                        | <b>Resultat af primær drift</b>              | <b>-10.733.804</b> |
| 3                                      | Finansielle indtægter                        | 33.515             |
| 4                                      | Finansielle omkostninger                     | -7.940.406         |
|                                        | <b>Resultat før skat</b>                     | <b>-18.640.695</b> |
|                                        | Skat af årets resultat                       | 3.834.862          |
|                                        | <b>Årets resultat</b>                        | <b>-14.805.833</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |                                              |                    |
|                                        | Overført resultat                            | -14.805.833        |
|                                        | <b>I alt</b>                                 | <b>-14.805.833</b> |

|      |                                         |                    |
|------|-----------------------------------------|--------------------|
| Note | <b>AKTIVER</b>                          |                    |
|      |                                         | 31.12.24<br>DKK    |
|      | Investeringsejendomme                   | 212.421.300        |
|      | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 60.000             |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>   | <b>212.481.300</b> |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>              | <b>212.481.300</b> |
|      | Andre tilgodehavender                   | 1.460.370          |
|      | Periodeafgrænsningsposter               | 113.848            |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>            | <b>1.574.218</b>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>          | <b>1.574.218</b>   |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                    | <b>214.055.518</b> |

|                                                      |  |                    |
|------------------------------------------------------|--|--------------------|
| <b>PASSIVER</b>                                      |  | 31.12.24           |
| Note                                                 |  | DKK                |
| Selskabskapital                                      |  | 40.000             |
| Overkurs ved emission                                |  | 35.887.217         |
| Overført resultat                                    |  | -14.805.833        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                             |  | <b>21.121.384</b>  |
| Hensættelser til udskudt skat                        |  | 11.556.900         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                  |  | <b>11.556.900</b>  |
| 5 Gæld til realkreditinstitutter                     |  | 39.433             |
| 5 Gæld til øvrige kreditinstitutter                  |  | 160.793.500        |
| 5 Gæld til tilknyttede virksomheder                  |  | 1.066.851          |
| 5 Anden gæld                                         |  | 111.897            |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>         |  | <b>162.011.681</b> |
| 5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser |  | 3.443              |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter                    |  | 7.348.323          |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder                  |  | 439.521            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser             |  | 4.836.672          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                    |  | 1.000.990          |
| Deposita                                             |  | 2.708.164          |
| Anden gæld                                           |  | 1.028.440          |
| Periodeafgrænsningsposter                            |  | 2.000.000          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>         |  | <b>19.365.553</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                      |  | <b>181.377.234</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                                |  | <b>214.055.518</b> |
| 6 Oplysninger om dagsværdi                           |  |                    |
| 7 Eventualforpligtelser                              |  |                    |
| 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser              |  |                    |

## Egenkapitalopgørelse

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overkurs<br>ved<br>emission | Overført<br>resultat | Egenkapital<br>i alt |
|-------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 -<br>31.12.24 |                      |                             |                      |                      |
| Indskudskapital i forbindelse med<br>stiftelse  | 40.000               | 35.887.217                  | 0                    | 35.927.217           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 0                           | -14.805.833          | -14.805.833          |
| Saldo pr. 31.12.24                              | 40.000               | 35.887.217                  | -14.805.833          | 21.121.384           |

### 1. Væsentligste aktiviteter

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

2024  
DKK

### 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året 3

### 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder 999

Renteindtægter i øvrigt 10.577

Øvrige finansielle indtægter 21.939

Øvrige finansielle indtægter 32.516

I alt 33.515

### 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder 22.965

Renteomkostninger i øvrigt 7.917.017

Øvrige finansielle omkostninger 424

Øvrige finansielle omkostninger 7.917.441

I alt 7.940.406

**5. Langfristede gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                       | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>31.12.24 |
|-----------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter    | 3.443               | 28.544                 | 42.876                 |
| Gæld til øvrige kreditinstitutter | 0                   | 169.297.705            | 160.793.500            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 0                   | 1.066.851              | 1.066.851              |
| Anden gæld                        | 0                   | 11.897                 | 111.897                |
| I alt                             | 3.443               | 170.404.997            | 162.015.124            |

**6. Oplysninger om dagsværdi**

| Beløb i DKK                                                              | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Dagsværdi pr. 31.12.24                                                   | 212.421.300                |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | -16.031.450                |

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen. Der er samlet 15 ejendomme, hvoraf en er solgt efter statusdagen og indregnet til salgsværdi fratrukket forventet omkostninger direkte relateret til salget.

For de resterende ejendomme er fastsættelsen af dagsværdien baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 10.499 og et afkastkrav på 3,6 - 6,0%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommene anvendes til boligudlejning til private og har en central placering i Aalborg og Nørresundby. Tomgangen har været lav de seneste år, og svarer i år til 7 % af den samlet lejeindtægt. Lejekontrakter indgås på sædvanlige vilkår i lejeloven.

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

## 7. Eventualforpligtelser

### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter 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.

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 237.432, der giver pant i investerings-ejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 212.425.

## 9. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### 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.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Distributionsomkostninger**

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger til distribution af varer solgt i året samt gennemførte salgskampagner m.v. Herunder indregnes løn og gager til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger m.v. samt leasing af og af- og nedskrivninger på anlægsaktiver, som anvendes i distributions- og salgsaktiviteten.

**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**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|                                         | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5               | 0                     |

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

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

**Andre finansielle poster**

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

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

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## 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.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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 fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### **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.

## 9. 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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

**9. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.