



## JSK Ejendomsselskab A/S

Højmevej 19  
5250 Odense SV  
CVR-nr. 11985742

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
08.03.2024

---

**Bjarne Pedersen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

JSK Ejendomsselskab A/S  
Højmevej 19  
5250 Odense SV

CVR-nr.: 11985742  
Stiftelsesdato: 01.03.1988  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

## Bestyrelse

Jørgen Sehested-Kjærgaard  
Henrik Sehested-Kjærgaard  
Martin Sehested

## Direktion

Jørgen Sehested-Kjærgaard, direktør

## Bank

Nordea Bank Danmark A/S  
Vestre Stationsvej 7  
5000 Odense C

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for JSK Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 08.03.2024

## Direktion

**Jørgen Sehested-Kjærgaard**

direktør

## Bestyrelse

**Jørgen Sehested-Kjærgaard**

**Henrik Sehested-Kjærgaard**

**Martin Sehested**

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i JSK Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JSK Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 08.03.2024

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Allan Dydensborg Madsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34144

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter administration og udlejning af ejendomme.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>3.481.227</b>	<b>2.836.239</b>
Af- og nedskrivninger		(936.688)	(664.133)
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.544.539</b>	<b>2.172.106</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(384.175)	(323.149)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.160.364</b>	<b>1.848.957</b>
Skat af årets resultat	2	(475.280)	(406.771)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.685.084</b>	<b>1.442.186</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.685.084	1.442.186
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.685.084</b>	<b>1.442.186</b>

# Balance pr. 31.12.2023

## Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		36.686.093	36.859.024
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.156.923	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>37.843.016</b>	<b>36.859.024</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>37.843.016</b>	<b>36.859.024</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>383.283</b>	<b>41.124</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>383.283</b>	<b>41.124</b>
<b>Aktiver</b>		<b>38.226.299</b>	<b>36.900.148</b>



**Passiver**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		18.836.788	17.151.704
<b>Egenkapital</b>		<b>19.336.788</b>	<b>17.651.704</b>
Udskudt skat		2.556.169	2.287.871
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.556.169</b>	<b>2.287.871</b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.618.117	8.942.211
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>7.618.117</b>	<b>8.942.211</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.348.329	1.346.812
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.694.128	6.018.335
Skyldig skat		206.982	304.433
Anden gæld		465.786	348.782
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.715.225</b>	<b>8.018.362</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>16.333.342</b>	<b>16.960.573</b>
<b>Passiver</b>		<b>38.226.299</b>	<b>36.900.148</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	17.151.704	17.651.704
Årets resultat	0	1.685.084	1.685.084
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>18.836.788</b>	<b>19.336.788</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2023 kr.	2022 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	264.680	186.805
Renteomkostninger i øvrigt	119.495	136.344
	<b>384.175</b>	<b>323.149</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2022 kr.
Aktuel skat	206.982	304.433
Ændring af udskudt skat	268.298	102.338
	<b>475.280</b>	<b>406.771</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	48.807.037	0
Tilgange	729.000	1.191.680
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>49.536.037</b>	<b>1.191.680</b>
Af- og nedskrivninger primo	(11.948.013)	0
Årets afskrivninger	(901.931)	(34.757)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(12.849.944)</b>	<b>(34.757)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>36.686.093</b>	<b>1.156.923</b>

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.329	1.346.812	7.618.117	2.373.899
	<b>1.348.329</b>	<b>1.346.812</b>	<b>7.618.117</b>	<b>2.373.899</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJH Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 36.686 t.kr.

#### 7 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern:  
MJH Holding A/S, Odense

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger samt tab på debitorer.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivnings-test og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og valutakursreguleringer.

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld

til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.