



JSK Ejendomsselskab A/S

Højmevej 19
5250 Odense SV
CVR-nr. 11985742

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
03.04.2023

Bjarne Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	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: 01.01.2022 - 31.12.2022

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

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 03.04.2023

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 01.01.2022 - 31.12.2022 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 revisorers 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 03.04.2023

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 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		2.836.239	2.794.274
Af- og nedskrivninger		(664.133)	(531.094)
Driftsresultat		2.172.106	2.263.180
Andre finansielle omkostninger	1	(323.149)	(238.756)
Resultat før skat		1.848.957	2.024.424
Skat af årets resultat	2	(406.771)	(445.373)
Årets resultat		1.442.186	1.579.051
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.442.186	1.579.051
Resultatdisponering		1.442.186	1.579.051

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Grunde og bygninger		36.859.024	34.138.462
Materielle aktiver under udførelse		0	2.050.000
Materielle aktiver	3	36.859.024	36.188.462
Anlægsaktiver		36.859.024	36.188.462
Andre tilgodehavender		0	495.968
Tilgodehavender		0	495.968
Likvide beholdninger		41.124	22.262
Omsætningsaktiver		41.124	518.230
Aktiver		36.900.148	36.706.692

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		17.151.704	15.709.518
Egenkapital		17.651.704	16.209.518
Udskudt skat		2.287.871	2.185.533
Hensatte forpligtelser		2.287.871	2.185.533
Gæld til realkreditinstitutter		8.942.211	10.264.815
Langfristede gældsforpligtelser	4	8.942.211	10.264.815
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.346.812	1.345.296
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.018.335	6.609.304
Skyldig skat		304.433	72.226
Anden gæld		348.782	20.000
Kortfristede gældsforpligtelser		8.018.362	8.046.826
Gældsforpligtelser		16.960.573	18.311.641
Passiver		36.900.148	36.706.692
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Koncernforhold	7		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	15.709.518	16.209.518
Årets resultat	0	1.442.186	1.442.186
Egenkapital ultimo	500.000	17.151.704	17.651.704

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	186.805	87.874
Renteomkostninger i øvrigt	136.344	150.882
	323.149	238.756

2 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	304.433	72.226
Ændring af udskudt skat	102.338	373.147
	406.771	445.373

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	45.422.342	2.050.000
Overførsler	2.050.000	(2.050.000)
Tilgange	1.334.695	0
Kostpris ultimo	48.807.037	0
Af- og nedskrivninger primo	(11.283.880)	0
Årets afskrivninger	(664.133)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(11.948.013)	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.859.024	0

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.346.812	1.345.296	8.942.211	3.728.315
	1.346.812	1.345.296	8.942.211	3.728.315

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJH Holding A/S som administrationsselskab. 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 36.859 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 klar-gøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For finansielt leasede aktiver udgør kostprisen den laveste værdi af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af de fremtidige leasingydelse.

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

	Brugstid
Bygninger	10-50 år

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

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.