
JKBM Holding ApS

Agavevej 7, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 25 71 36 80

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 12/7 2024

Kirsten Brøchner-
Mortensen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Egenkapitalopgørelse	11
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	12
Noter til årsregnskabet	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JKBM Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. juli 2024

Direktion

Kirsten Brøchner-Mortensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JKBM Holding ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for JKBM Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af koncernen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med koncernregnskabet og årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et koncernregnskab og 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere koncernen eller selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af koncernens og selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om koncernens og selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at koncernen og selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Hellerup, den 12. juli 2024

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Stig Lauritsen
statsautoriseret revisor
mne32800

Kristian Højgaard Carlsen
statsautoriseret revisor
mne44112

Selskabsoplysninger

Selskabet	JKBM Holding ApS Agavevej 7 2900 Hellerup CVR-nr: 25 71 36 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Gentofte
Direktion	Kirsten Brøchner-Mortensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 1-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern
	2023
	TDKK
Hovedtal	
Resultat	
Bruttofortjeneste	21.043
Resultat af primær drift	7.696
Resultat af finansielle poster	-4.172
Årets resultat	2.961
Balance	
Balancesum	876.107
Investeringer i materielle anlægsaktiver	61.934
Egenkapital	316.259
Pengestrømme	
Pengestrømme fra:	
- driftsaktivitet	17.857
- investeringsaktivitet	-50.137
- finansieringsaktivitet	26.885
Årets forskydning i likvider	-5.395
Antal medarbejdere	70
Nøgletal	
Afkastningsgrad	0,9%
Soliditetsgrad	36,1%
Egenkapitalforrentning	0,5%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Koncernens primære aktivitet er at drive hotelvirksomhed samt udlejning af fast ejendom.

Udvikling i året

Koncernens resultatopgørelse for perioden 27. september 2023 til 31. december 2023 udviser et overskud på TDKK 2.961, og koncernens balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på TDKK 316.259.

Resultatet er dårligere end forventet, men anses som tilfredsstillende givet en række særlige omstændigheder i året, herunder renovering af en del hotelværelser. De finansielle poster og egenkapitalen er væsentlig påvirket af lånoptagelse i forbindelse med en kontant kapitalnedsættelse som følge af omstrukturering af ejerkredsen.

Særlige risici - driftsrisici og finansielle risici

Det vurderes, at der ikke er væsentlige risici udover de almindelige kendte for branchen.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Koncernen forventer et forbedret resultat i 2024 i forhold til 2023.

Eksternt miljø

Der arbejdes kontinuerligt og målrettet med forbedringer af virksomhedens miljøpåvirkning og de ansattes trivsel og uddannelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommene er optaget til dagsværdi. Herudover vurderes det, at der ikke forekommer usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	Koncern	Moderselskab	
		27/9 - 31/12 2023	2023	2022
		TDKK	TDKK	TDKK
Bruttofortjeneste		21.043	-62	-54
Personaleomkostninger	1	-9.974	0	0
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.373	0	0
Resultat før finansielle poster		7.696	-62	-54
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	1.520	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		0	4.599	9.225
Finansielle indtægter	2	737	490	189
Finansielle omkostninger	3	-4.909	-2	-252
Resultat før skat		3.524	6.545	9.108
Skat af årets resultat	4	-563	-97	25
Årets resultat	5	2.961	6.448	9.133

Balance 31. december

Aktiver

	Note	Koncern	Moderselskab	
		2023 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Grunde og bygninger		780.940	0	0
Installationer		43.660	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.339	0	0
Indretning af lejede lokaler		135	0	0
Materielle anlægsaktiver	6	839.074	0	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	0	169.931	0
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	0	0	170.332
Andre tilgodehavender		0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		0	169.931	170.332
Anlægsaktiver		839.074	169.931	170.332
Varebeholdninger	9	444	0	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		6.656	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	11.000	7.502
Andre tilgodehavender		6.055	0	0
Udskudt skatteaktiv	11	0	0	25
Selskabsskat		1.044	0	8
Periodeafgrænsningsposter	10	587	0	0
Tilgodehavender		14.342	11.000	7.535
Værdipapirer		1.801	1.801	1.656
Likvide beholdninger		20.446	967	1.074
Omsætningsaktiver		37.033	13.768	10.265
Aktiver		876.107	183.699	180.597

Balance 31. december

Passiver

	Note	Koncern	Moderselskab	
		2023 TDKK	2023 TDKK	2022 TDKK
Selskabskapital		80	80	80
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	117.006	117.407
Overført resultat		183.527	66.521	63.038
Egenkapital henført til kapitalejere af moderselskabet		183.607	183.607	180.525
Minoritetsinteresser		132.652	0	0
Egenkapital		316.259	183.607	180.525
Hensættelse til udskudt skat	11	128.020	0	0
Andre hensættelser	12	282	0	0
Hensatte forpligtelser		128.302	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		373.786	0	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.980	0	0
Deposita		2.557	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	13	394.323	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	13	14.216	0	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		6.162	0	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13	8.402	9	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	13	23	23	23
Selskabsskat		0	60	0
Anden gæld		8.420	0	49
Kortfristede gældsforpligtelser		37.223	92	72
Gældsforpligtelser		431.546	92	72
Passiver		876.107	183.699	180.597
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	16			
Nærtstående parter	17			
Anvendt regnskabspraksis	18			

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Egenkapital ekskl. minoritets- interesser	Minoritets- interesser	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	80	185.044	185.124	131.540	316.664
Betalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	2.462	2.462
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.366	-3.366	-2.462	-5.828
Årets resultat	0	1.849	1.849	1.112	2.961
Egenkapital 31. december	80	183.527	183.607	132.652	316.259

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	80	117.407	63.038	180.525
Udbytte fra tilknyttede virksomheder	0	-3.154	3.154	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.366	0	-3.366
Årets resultat	0	6.119	329	6.448
Egenkapital 31. december	80	117.006	66.521	183.607

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>Koncern</u> 2023
		TDKK
Årets resultat		2.961
Regulering	14	8.108
Ændring i driftskapital	15	<u>11.394</u>
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		22.463
Renteindbetalinger og lignende		1.043
Renteudbetalinger og lignende		<u>-4.870</u>
Pengestrømme fra ordinær drift		18.636
Betalt selskabsskat		-779
Pengestrømme fra driftsaktivitet		<u>17.857</u>
Køb af materielle anlægsaktiver		-50.137
Modtaget udbytte fra associerede virksomheder		<u>0</u>
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		<u>-50.137</u>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		29.022
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0
Betalt udbytte		<u>-2.137</u>
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		<u>26.885</u>
Ændring i likvider		-5.395
Likvider 1. januar		<u>23.042</u>
Likvider 31. december		<u>17.647</u>
Likvider specificeres således:		
Likvide beholdninger		20.446
Værdipapirer		<u>1.801</u>
Likvider 31. december		<u>22.247</u>

Noter til årsregnskabet

1. Personaleomkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
Lønninger	8.701	0	0	
Pensioner	748	0	0	
Andre omkostninger til social sikring	125	0	0	
Andre personaleomkostninger	400	0	0	
	<u>9.974</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
	9.974	0	0	
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	304	0	0	
Bestyrelse	63	0	0	
	<u>367</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
	367	0	0	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>70</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
	70	0	0	

2. Finansielle indtægter

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
Renteindtægter fra associerede virksomheder	344	344	189	
Andre finansielle indtægter	393	146	0	
	<u>737</u>	<u>490</u>	<u>189</u>	
	737	490	189	

3. Finansielle omkostninger

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
Andre finansielle omkostninger	4.909	2	252	
	<u>4.909</u>	<u>2</u>	<u>252</u>	
	4.909	2	252	

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
4. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	-1.565	69	0	
Årets udskudte skat	2.369	25	-25	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-115	3	0	
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-126	0	0	
	563	97	-25	

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
5. Resultatdisponering				
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	6.119	7.648	
Minoritetsinteressers andel af dattervirksomheders resultat	1.112	0	0	
Overført resultat	1.849	329	1.485	
	2.961	6.448	9.133	

Noter til årsregnskabet

6. Materielle anlægsaktiver Koncern

	Grunde og bygninger	Installationer	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Indretning af lejede lokaler
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	0	0	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	597.409	23.440	33.825	897
Tilgang i årets løb	25.781	26.389	9.764	0
Kostpris 31. december	623.190	49.829	43.589	897
Opskrivninger 1. januar	0	0	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	193.310	0	0	0
Opskrivninger 31. december	193.310	0	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	0	0	0	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	29.169	3.727	24.624	680
Årets afskrivninger	6.391	2.442	4.626	82
Ned- og afskrivninger 31. december	35.560	6.169	29.250	762
Regnskabsmæssig værdi 31. december	780.940	43.660	14.339	135
Afskrives over	100 år	15 år	3-5 år	3-5 år

Grunde og bygninger er værdiansat til dagsværdi svarende til kapitalværdi. Ved opgørelsen af dagsværdien er der anvendt en DCF-model, som beregner nutidsværdien af de forventede fremtidige pengestrømme i en budgetperiode på 10 år samt en terminalværdi i den resterende levetid for ejendommene ved udløbet af budgetperioden. De forventede fremtidige pengestrømme er tilbagediskonteret med en diskonteringsrente.

Koncernens ejendomme pr. 31. december 2023 består af en boligportefølje, erhvervsejendomme og hoteller i Københavnsområdet.

Boligporteføljen består af ensartet ejendomme beliggende i København og er værdiansat ud fra afkastkrav i intervallet 3,50 - 4,00%.

Erhvervsejendommene i København er værdiansat på baggrund af afkastkrav på 6,13%.

Hotelejendommene i København er værdiansat på baggrund af afkastkrav på 6,25%.

Noter til årsregnskabet

	Morderselskab	
	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Overførsler	52.925	0
Kostpris 31. december	52.925	0
Årets resultat	1.520	0
Modtagne udbytter	-3.154	0
Årets opskrivninger, netto	-5.168	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	1.802	0
Overførsler	122.006	0
Værdireguleringer 31. december	117.006	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	169.931	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Arthur Hotels A/S	København	500.000	56,16%

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
8. Kapitalandele i associerede virksomheder				
Kostpris 1. januar	52.925	52.925	52.925	
Overførsler	-52.925	-52.925	0	
Kostpris 31. december	0	0	52.925	
Værdireguleringer 1. januar	117.407	117.407	58.558	
Årets resultat	4.599	4.599	9.225	
Modtagne udbytter	0	0	-1.577	
Årets opskrivninger, netto	0	0	51.201	
Overførsler	-122.006	-122.006	0	
Værdireguleringer 31. december	0	0	117.407	
Regnskabsmæssig værdi 31. december	0	0	170.332	

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel
Arthur Hotels A/S	København	500.000	56,16%

	Koncern		Moderselskab	
	2023	2023	2022	
	TDKK	TDKK	TDKK	
9. Varebeholdninger				
Færdigvarer og handelsvarer	444	0	0	
	444	0	0	

10. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer og renter mv.

Noter til årsregnskabet

11. Hensættelse til udskudt skat

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	0	-25	0
Nettoeffekt ved fusion og virksomhedskøb	126.595	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	4.020	25	-25
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-2.595	0	0
Hensættelse til udskudt skat 31. december	128.020	0	-25

12. Andre hensættelser

	Koncern	Moderselskab	
	2023	2023	2022
	TDKK	TDKK	TDKK
Andre hensættelser består af hensættelse til indvendig vedligeholdelse af ejendommene på Nansensgade 59-63, 1366 København.			
Andre hensættelser	282	0	0
	282	0	0
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:			
Efter 5 år	282	0	0
	282	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern	Moderselskab	
2023	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK

13. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	320.279	0	0
Mellem 1 og 5 år	53.507	0	0
Langfristet del	373.786	0	0
Inden for 1 år	14.216	0	0
	388.002	0	0

Leverandører af varer og tjenesteydelser

Efter 5 år	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	0	0	0
Øvrig kortfristet gæld til leverandører	8.402	9	0
	8.402	9	0

Gæld til selskabsdeltagere og ledelse

Efter 5 år	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	17.980	0	0
Langfristet del	17.980	0	0
Øvrig kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	23	23	23
	18.003	23	23

Deposita

Efter 5 år	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	2.557	0	0
Langfristet del	2.557	0	0
Øvrige deposita	0	0	0
	2.557	0	0

Noter til årsregnskabet

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
	TDKK
14. Pengestrømsopgørelse - reguleringer	
Finansielle indtægter	-737
Finansielle omkostninger	4.909
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	3.373
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0
Skat af årets resultat	563
	<u>8.108</u>

	<u>Koncern</u>
	<u>2023</u>
	TDKK
15. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital	
Ændring i varebeholdninger	-444
Ændring i tilgodehavender	-18.208
Ændring i andre hensatte forpligtelser	282
Ændring i leverandører mv.	29.764
	<u>11.394</u>

	<u>Koncern</u>	<u>Moderselskab</u>	
	<u>2023</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK	TDKK
16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser			
Pant og sikkerhedsstillelse			
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:			
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	780.940	0	0

Noter til årsregnskabet

Koncern	Moderselskab	
2023	2023	2022
TDKK	TDKK	TDKK

16. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Arthur Hotels A/S, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

17. Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Kirsten Brøchner-Mortensen,
Agavevej 7 2900 Hellerup

Hovedaktionær

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Koncernforbundne selskaber betaler husleje til KBM Ejendomme A/S. Huslejen er fastsat på markedsmæssige vilkår.

Der har i 2023 været handelsmellemværender med øvrige selskaber i koncernen.

Bestyrelsesmedlem i Arthur Hotels A/S Linea Rothe Conforti er partner i advokatfirmaet Lund Elmer Sandager, som har faktureret selskabet TDKK 602 for advokatydelse leveret i 2023 (2022: TDKK 292).

Herudover har der ikke i årets løb, bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag, været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Noter til årsregnskabet

18. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JKBM Holding ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet JKBM Holding ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

Minoritetsinteresser

Minoritetsinteresser udgør en andel af koncernens samlede egenkapital. Årets resultat fordeles i resultatdisponeringen på den del, som kan henføres til minoriteterne og den del, som kan henføres til modervirksomhedens kapitalejere. Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Minoritetsinteresser indregnes til den regnskabsmæssige værdi af de overtagne aktiver og forpligtelser på tidspunktet for erhvervelse af dattervirksomheder.

Ved første indregning måles minoritetsinteresser til minoritetsinteressernes forholdsmæssige andel af dagsværdien af de identificerede nettoaktiver i den overtagne virksomhed. Herved indregnes der alene goodwill vedrørende modervirksomhedens andel af den overtagne virksomhed.

Ved efterfølgende ændringer i minoritetsinteresser, hvor koncernen bevarer kontrollen med dattervirksomheden indregnes vederlaget direkte på egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætningen, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Indtægter fra værelsesudlejning indregnes på daglig basis og serviceydelser i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå koncernens nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, produktionslønninger og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med danske datterselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen med dattervirksomhederne fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balance

Immaterielle anlægsaktiver

Erhvervet goodwill måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 år.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte ejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Dagsværdien for grunde og bygninger pr. 31. december 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsats og tillægges en terminal værdi.

Den vigtigste faktor ved dagsværdiberegningen er diskonteringsatsen (forretningskravet). Forretningskravet er udtryk for det langsigtede afkast ejendommene vil give, forudsat indtægter og udgifter er stabiliseret. Forretningskravet vurderes for hver enkelt ejendom baseret på ejendommens anvendelse og forhold i øvrigt. Forretningskravene er fastlagt til at udgøre mellem 3,50 % og 6,25.

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

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris med tillæg af opskrivninger og reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	100 år
Installationer	15 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	3-5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for handelsvarer omfatter købspris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Noter til årsregnskabet

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

Noter til årsregnskabet

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusiv de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger" og "Værdipapirer" under omsætningsaktiver. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af ordinær primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital