

**JBD Randers A/S  
Papirfabrikken 26 st. tv.  
8600 Silkeborg**

**CVR-nummer: 27 27 87 87**

**ÅRSRAPPORT  
1. januar 2023 til 31. december 2023**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 02/07 2024

---

Daniel Høj  
Dirigent



## INDHOLDSFORTEGNELSE

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Resultatopgørelse.....	8
Balance .....	9
Noter.....	11
Anvendt regnskabspraksis.....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JBD Randers A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 2. juli 2024

Direktion

Daniel Høj

Bestyrelse

Jess Teilmann  
Formand

Bo Bertram Jensen

Daniel Høj

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til kapitalejerne i JBD Randers A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JBD Randers A/S for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

#### 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 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

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:

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, 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 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 årsregnskabet 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 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 årsregnskabet 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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 årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ry, den 2. juli 2024

Revision Ry & Hammel  
Godkendt Revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 26267439

Niels Jørn Jeppesen  
Registreret Revisor  
MNE nr.: mne2896

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom i Randers.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket væsentlige ændringer i selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### **Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer**

Der forventes, at man vil kunne bevare det nuværende aktivitetsniveau.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.405.312</b>	<b>2.039.140</b>
1 Personalemkostninger .....	-107.609	-464.826
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.297.703</b>	<b>1.574.314</b>
Andre finansielle indtægter .....	0	3.724.498
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....	156.090	106.539
Andre finansielle omkostninger .....	-2.277.931	-1.165.508
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>-824.138</b>	<b>4.239.843</b>
Skat af årets resultat .....	181.520	-932.760
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-642.618</b>	<b>3.307.083</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	0	23.178.615
Overført resultat .....	-642.618	-19.871.532
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>-642.618</b>	<b>3.307.083</b>



**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**AKTIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Investeringsejendomme .....	68.292.000	68.292.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>68.292.000</b>	<b>68.292.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>68.292.000</b>	<b>68.292.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	314.692	97.036
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	3.886.628	4.109.896
Selskabsskat .....	188.520	0
Andre tilgodehavender .....	96.103	9.254
Periodeafgrænsningsposter .....	49.992	44.876
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>4.535.935</b>	<b>4.261.062</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>5</b>	<b>2.888.433</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>4.535.940</b>	<b>7.149.495</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>72.827.940</b>	<b>75.441.495</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023**  
**PASSIVER**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Virksomhedskapital.....	500.000	500.000
Overført resultat.....	18.389.311	19.031.929
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>18.889.311</b>	<b>19.531.929</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	11.015.000	11.008.000
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>11.015.000</b>	<b>11.008.000</b>
Kreditinstitutter.....	39.505.142	42.357.290
Deposita .....	1.068.607	1.042.656
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>40.573.749</b>	<b>43.399.946</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	1.432.000	0
Kreditinstitutter.....	329.168	19
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	11.472
Selskabsskat.....	0	890.760
Anden gæld .....	588.712	599.369
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>2.349.880</b>	<b>1.501.620</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>42.923.629</b>	<b>44.901.566</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>72.827.940</b>	<b>75.441.495</b>

- 3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
 4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2023	2022
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget .....	1	1
Lønninger .....	106.314	464.765
Andre omkostninger til social sikring .....	1.295	61
	<u>107.609</u>	<u>464.826</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Kreditinstitutter .....	42.357.290	40.937.142	1.432.000	34.050.000
Deposita .....	1.042.656	1.068.607	0	0
	<u>43.399.946</u>	<u>42.005.749</u>	<u>1.432.000</u>	<u>34.050.000</u>

<b>3 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38</b>		
Værdi ultimo indregnet i balancen		
Investeringsejendomme, beboelse .....	68.292.000	68.292.000
	<u>68.292.000</u>	<u>68.292.000</u>

**4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat i sambeskatningen fremgår af årsrapporten for JBD Estate A/S, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet realkreditpantebrev for i alt 47.840 t.kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den bogførte værdi af pantsætningerne udgør 68.292 t.kr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JBD Randers A/S for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### Investerings ejendommenes driftsomkostninger

Investerings ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt dagsværdiregulering af gæld..

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ejendommene fordeler sig med følgende afkastkrav

	Dagsværdi i tkr.	Andel af portefølje	Ændring i værdi ved ændring af afkastkrav på +1%
Beboelseejendomme			
Afkastkrav 5,25 %	68.292	100%	-10.905
	<b>68.292</b>	<b>100%</b>	<b>-10.905</b>

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris på under kr. 32.000 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til kostpris.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

## Daniel Høj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Daniel Høj  
Direktør  
På vegne af JBD Randers A/S  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 21:23:29  
Underskrevet med MitID



## Daniel Høj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Daniel Høj  
Dirigent  
På vegne af JBD Randers A/S  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 21:23:29  
Underskrevet med MitID



## Daniel Høj

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Daniel Høj  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af JBD Randers A/S  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 21:23:29  
Underskrevet med MitID



## Bo Bertram Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bo Bertram Jensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af JBD Randers A/S  
ID: 3983602d-b244-4d98-8cd7-ce19a623d53c  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 21:57:22  
Underskrevet med MitID



## Jess Teilmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jess Teilmann  
Bestyrelsesformand  
ID: 7b276c05-993e-4164-8b61-a4a2a4bb32e3  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 22:28:06  
Underskrevet med MitID



## Niels Jørn Jeppesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Niels Jørn Brink Jeppesen  
Revisor  
På vegne af Revision Ry & Hammel  
ID: 578b96c2-aede-4d55-a835-6bcef4a10b31  
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2024 kl.: 22:43:02  
Underskrevet med MitID

