
Jabo Ejendomme ApS

Marselis Tværvej 4, 1., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021

CVR-nr. 33 37 18 29

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /5 2022

Michael Munch
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Jabo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. maj 2022

Direktion

Peter Bohnsen
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Jabo Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Jabo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("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 selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 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 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 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.

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.

Aarhus, den 9. maj 2022

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Christian Roding
statsautoriseret revisor
mne33714

Søren Stadel
statsautoriseret revisor
mne47769

Selskabsoplysninger

Selskabet

Jabo Ejendomme ApS
Marselis Tværvej 4, 1.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 33 37 18 29
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Peter Bohnsen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
|---|------|--------------|---------------|
| Bruttotab | | -137 | -142 |
| Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder | | 4.668 | 4.384 |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder | | -10.530 | -4.246 |
| Finansielle indtægter | 2 | 40.205 | 37.754 |
| Finansielle omkostninger | | -25.554 | -25.141 |
| Resultat før skat | | 8.652 | 12.609 |
| Skat af årets resultat | 3 | -3.207 | -2.753 |
| Årets resultat | | 5.445 | 9.856 |

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

| | | | |
|-------------------|--|--------------|--------------|
| Overført resultat | | 5.445 | 9.856 |
| | | 5.445 | 9.856 |

Balance 31. december

Aktiver

| Note | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
|--|----------------|----------------|
| Kapitalandele i dattervirksomheder | 37.313 | 38.645 |
| Kapitalandele i associerede virksomheder | 151.121 | 159.871 |
| Tilgodehavender i associerede virksomheder | 152.720 | 154.500 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 16.000 | 0 |
| Andre tilgodehavender | 354.325 | 352.074 |
| Finansielle anlægsaktiver | 711.479 | 705.090 |
| Anlægsaktiver | 711.479 | 705.090 |
| Andre tilgodehavender | 91.158 | 50.920 |
| Selskabsskat | 515 | 0 |
| Tilgodehavende selskabsskat hos tilknyttede virksomheder | 1.316 | 1.237 |
| Tilgodehavender | 92.989 | 52.157 |
| Likvide beholdninger | 902 | 6.192 |
| Omsætningsaktiver | 93.891 | 58.349 |
| Aktiver | 805.370 | 763.439 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2021 TDKK | 2020 TDKK |
|---|------|----------------|----------------|
| Selskabskapital | | 29.000 | 29.000 |
| Overført resultat | | 231.764 | 226.319 |
| Egenkapital | | 260.764 | 255.319 |
| Gæld til selskabsdeltagere, langfristet | | 518.500 | 500.500 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | 518.500 | 500.500 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.000 | 0 |
| Selskabsskat | | 0 | 362 |
| Anden gæld | 4 | 24.106 | 7.258 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 26.106 | 7.620 |
| Gældsforpligtelser | | 544.606 | 508.120 |
| Passiver | | 805.370 | 763.439 |
| Væsentligste aktiviteter | 1 | | |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5 | | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 | | |

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Selskabskapital</u> TDKK | <u>Overført resultat</u> TDKK | <u>I alt</u> TDKK |
|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar | 29.000 | 226.319 | 255.319 |
| Årets resultat | 0 | 5.445 | 5.445 |
| Egenkapital 31. december | 29.000 | 231.764 | 260.764 |

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og yde finansiering til koncernselskaber, der driver virksomhed i ejendomsmarkedet, herunder opførelse, køb, udlejning og videresalg af fast ejendom.

| | <u>2021</u> TDKK | <u>2020</u> TDKK |
|---|----------------------|----------------------|
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter associerede virksomheder | 8.479 | 8.068 |
| Andre finansielle indtægter | <u>31.726</u> | <u>29.686</u> |
| | <u>40.205</u> | <u>37.754</u> |

3 Skat af årets resultat

| | | |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Årets aktuelle skat | <u>3.207</u> | <u>2.753</u> |
| | <u>3.207</u> | <u>2.753</u> |

4 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 selskabsdeltagere, langfristet

| | | |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Mellem 1 og 5 år | <u>518.500</u> | <u>500.500</u> |
| Langfristet del | 518.500 | 500.500 |
| Øvrig kortfristet gæld | <u>24.106</u> | <u>7.258</u> |
| | <u>542.606</u> | <u>507.758</u> |

Noter til årsregnskabet

| | <u>2021</u> TDKK | <u>2020</u> TDKK |
|--|---------------------|---------------------|
| 5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | | |
| Pant og sikkerhedsstillelse | | |
| Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for tredjemand for gæld i associeret virksomhed: | | |
| Aktier i associeret virksomhed med en regnskabsmæssig værdi på | 139.415 | 146.331 |

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet investeringstilsagn på i alt TDKK 40.000, hvoraf de TDKK 16.000 er indbetalt pr. 31. december 2021.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst i indkomståret 2021.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jabo Ejendomme ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2021 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

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”.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede dan ske datter virk som heder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

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 ubalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdien på balance-dagen. Såfremt at det ikke er muligt at opgøre dagsværdien pålideligt, måles disse andre værdipapirer og kapitalandele til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

Noter til årsregnskabet

6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter udlån og øvrige langfristede finansielle tilgodehavender. Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavender

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

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.