

## ÅRSRAPPORT 2022

### **JBS Ejendomme ApS**

Søndergade 24  
4690 Haslev

CVR nr. 36050349

#### **Indsender:**

Sønderup I/S  
Statsautoriserede revisorer

#### **Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 15. juni 2023

#### **Dirigent**

Jan Esmann Hyldgaard

## Indholdsfortegnelse

---

|   |    |
|---|----|
| Ledespåtegning                                  | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5  |
| Resultatopgørelse 1. januar-31. december        | 8  |
| Balance pr. 31. december                        | 9  |
| Egenkapitalopgørelse                            | 11 |
| Noter   | 12 |

# Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 2022 for JBS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2022.

Selskabets årsrapport for 2022 er ikke revideret. Ledelsen anser betingelserne for fravalg af revision i henhold til årsregnskabslovens § 135 som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haslev, den 15. juni 2023

## Direktion

Jan Esmann Hyldgaard

## Bestyrelse

Søren Rolf Hansen  
Formand

Jan Esmann Hyldgaard

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

## Til ledelsen i JBS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisoreres 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 ledelsens 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, ledelsen 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.

Ringsted, den 15. juni 2023

**SØNDERUP I/S**  
**statsautoriserede revisorer**  
**CVR 31824559**

Ole Rygaard Andersen  
registreret revisor  
mne32755

# Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JBS Ejendomme ApS for regnskabsåret 2022 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Resultatopgørelsen opstilles artsopdelt og balancen opstilles i kontoform. Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til Årsregnskabslovens § 32, stk 1 har selskabet sammendraget visse poster i resultatopgørelsen i posten bruttofortjeneste. Posten bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i det år, som lejeperioden omhandler.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendommen, ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administratetion og kontor.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat.

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

- Bygninger: Brugstid 50 år. Restværdi 0-20%.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter og -omkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger er målt til nominel værdi.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Skyldig skat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

## **Gældsforpligtelser**

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, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar-31. december

| Note                                   | 2022          | 2021           |
|--|---------------|----------------|
| Bruttofortjeneste                      | 65.787        | 145.051        |
| 1. Afskrivninger og nedskrivninger     | -15.980       | -15.980        |
| <b>RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT</b>       | <b>49.807</b> | <b>129.071</b> |
| Øvrige finansielle omkostninger        | -24.823       | -25.701        |
| <b>RESULTAT FØR SKAT</b>               | <b>24.984</b> | <b>103.370</b> |
| Skat af årets resultat                 | -9.102        | -27.182        |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                  | <b>15.882</b> | <b>76.188</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |               |                |
| Overført resultat                      | 15.882        | 76.188         |
| <b>Disponeret i alt</b>                | <b>15.882</b> | <b>76.188</b>  |



## Balance pr. 31. december

| Note                                  | 2022             | 2021             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVER</b>                        |                  |                  |
| Grunde og bygninger                   | 1.546.139        | 1.562.118        |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>1.546.139</b> | <b>1.562.118</b> |
| <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>            | <b>1.546.139</b> | <b>1.562.118</b> |
| <br>                                  |                  |                  |
| Andre tilgodehavender                 | 5.357            | 371              |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>5.357</b>     | <b>371</b>       |
| <br>                                  |                  |                  |
| Likvide beholdninger                  | 132.862          | 189.284          |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>     | <b>132.862</b>   | <b>189.284</b>   |
| <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>        | <b>138.219</b>   | <b>189.655</b>   |
| <br>                                  |                  |                  |
| <b>AKTIVER I ALT</b>                  | <b>1.684.358</b> | <b>1.751.773</b> |

## Balance pr. 31. december

| Note   | 2022             | 2021             |
|--|------------------|------------------|
| <b>PASSIVER</b>                              |                  |                  |
| <b>Egenkapital</b>                           |                  |                  |
| Virksomhedskapital                           | 51.000           | 51.000           |
| Overført resultat                            | 511.313          | 495.431          |
| <b>EGENKAPITAL I ALT</b>                     | <b>562.313</b>   | <b>546.431</b>   |
|  |                  |                  |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>    |                  |                  |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 896.279          | 948.592          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>896.279</b>   | <b>948.592</b>   |
|  |                  |                  |
| Kortfristet andel af langfristet gæld        | 54.000           | 54.000           |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder          | 6.175            | 6.175            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 7.500            | 7.500            |
| Gæld til associerede virksomheder            | 101.703          | 97.999           |
| Selskabsskat                                 | 0                | 14.873           |
| Anden gæld                                   | 56.388           | 76.203           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>225.766</b>   | <b>256.750</b>   |
|  |                  |                  |
| <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>               | <b>1.122.045</b> | <b>1.205.342</b> |
|  |                  |                  |
| <b>PASSIVER I ALT</b>                        | <b>1.684.358</b> | <b>1.751.773</b> |
|  |                  |                  |
| 3. Hovedaktivitet                            |                  |                  |
| 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                  |

## Egenkapitaloppgørelse

---

|                                  | 2022           | 2021           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Virksomhedskapital</b>        |                |                |
| Primo                            | 51.000         | 51.000         |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>51.000</b>  | <b>51.000</b>  |
| <b>Overført resultat</b>         |                |                |
| Primo                            | 495.431        | 419.243        |
| Overført fra resultatdisponering | 15.882         | 76.188         |
| <b>Ultimo</b>                    | <b>511.313</b> | <b>495.431</b> |
| <b>Egenkapital ultimo</b>        | <b>562.313</b> | <b>546.431</b> |

## Noter

---

|   | 2022          | 2021          |
|---|---------------|---------------|
| <b>1. Afskrivninger og nedskrivninger</b>   |               |               |
| Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver  | 15.980        | 15.980        |
| <b>Afskrivninger og nedskrivninger i alt</b>  | <b>15.980</b> | <b>15.980</b> |
| <b>2. Langfristede gældsforpligtelser</b>   |               |               |
| Af langfristet gæld forfalder t.kr. 754 efter 5 år.                                     |               |               |
| <b>3. Hovedaktivitet</b>  |               |               |
| Selskabets hovedaktivitet består i investering og drift af udlejningsejendomme.         |               |               |
| <b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>   |               |               |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i grunde og bygninger. |               |               |

## Jan Hyldgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Esmann Hyldgaard

Dirigent

ID: baa62793-fa60-4399-8441-ba42bf7c29fc

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 13:08:04

Underskrevet med MitID



## Jan Hyldgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Esmann Hyldgaard

Direktør

ID: baa62793-fa60-4399-8441-ba42bf7c29fc

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 13:08:04

Underskrevet med MitID



## Jan Hyldgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Esmann Hyldgaard

Bestyrelsesmedlem

ID: baa62793-fa60-4399-8441-ba42bf7c29fc

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 13:08:04

Underskrevet med MitID



## Søren Rolf Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Rolf Hansen

Bestyrelsesformand

ID: e9f949da-5b93-41d1-97e9-af8e1e0779d1

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 13:16:42

Underskrevet med MitID



## Ole Rygaard Andersen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Ole Andersen

Revisor

ID: 1232019820986

Tidspunkt for underskrift: 15-06-2023 kl.: 13:21:05

Underskrevet med NemID

NEM ID