

JBD Estate A/S
Papirfabrikken 26, st, tv
8600 Silkeborg

CVR-nummer: 42 54 90 53

ÅRSRAPPORT
1. januar 2023 til 31. december 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03/07 2024

Daniel Høj
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse.....	7
Balance	8
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JBD Estate 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 3. juli 2024

Direktion

Daniel Høj

Bestyrelse

Bo Bertram Jensen

Daniel Høj

Jess Teilmann

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i JBD Estate A/S

Konklusion

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

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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 3. juli 2024

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

Niels Jørn Jeppesen
Registreret Revisor
MNE nr.: mne2896

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og opførelse af fast ejendom, samt udlejning.

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

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	-211.467	-1.296.618
DRIFTSRESULTAT	-211.467	-1.296.618
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11.038.632	11.151.969
Andre finansielle indtægter	3.205	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	337.072	24.992
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-290.844	-7.249
Andre finansielle omkostninger	-1.533.893	-1.497.074
RESULTAT FØR SKAT	9.342.705	8.376.020
Skat af årets resultat	612.652	257.000
ÅRETS RESULTAT	9.955.357	8.633.020
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.038.632	0
Overført resultat	-1.083.275	8.633.020
DISPONERET I ALT	9.955.357	8.633.020

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
Investeringsejendomme	6.168.875	6.168.875
Materielle anlægsaktiver	6.168.875	6.168.875
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.018.101	28.939.469
Finansielle anlægsaktiver	40.018.101	28.939.469
ANLÆGSAKTIVER	46.186.976	35.108.344
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.820
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	12.263.006	2.892.719
Selskabsskat.....	335.768	0
Andre tilgodehavender	3.327	0
Udskudt skatteaktiv	257.000	257.000
Tilgodehavender	12.859.101	3.160.539
Likvide beholdninger	73	2.041.216
OMSÆTNINGSAKTIVER	12.859.174	5.201.755
AKTIVER	59.046.150	40.310.099

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	22.190.601	11.151.969
Overført resultat.....	-3.789.788	-2.706.512
EGENKAPITAL	21.400.813	11.445.457
Ansvarlig lånekapital	15.616.185	12.994.053
Prioritetsgæld.....	4.746.913	4.793.749
Kreditinstitutter.....	7.499.950	8.928.550
1 Langfristede gældsforpligtelser	27.863.048	26.716.352
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	22.804	0
Kreditinstitutter.....	397.769	357.150
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	521.903	120.096
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.660.196	1.512.479
Anden gæld	179.617	158.565
Kortfristede gældsforpligtelser.....	9.782.289	2.148.290
GÆLDSFORPLIGTELSE	37.645.337	28.864.642
PASSIVER	59.046.150	40.310.099
2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38		
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
1 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	12.994.054	15.616.185	0	0
Prioritetsgæld.....	4.793.749	4.769.717	22.804	4.665.993
Kreditinstitutter.....	8.928.550	7.499.950	0	0
	26.716.353	27.885.852	22.804	4.665.993

2 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38

Værdi ultimo indregnet i balancen

Investeringsejendomme, beboelse.....	6.168.875	0
	6.168.875	0

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Koncernens danske selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for danske kildeskatter på udbytte indenfor sambeskatningskredsen og for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst, hvor sidstnævnte udgør 0 t.kr. for indkomståret 2023

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der stillet sikkerhed i ejendommen ved udstedelse af realkreditpantebreve på nom. 4.854 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 6.169 t.kr. pr. 31.12.2023.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JBD Estate 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.

Investeringssejendommenes driftsomkostninger

Investeringssejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet fungerer som administrationselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringssejendomme 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%
Beboelsesejendomme			
Afkastkrav 5,0 %	6.169	100%	-1.029
	6.169	100%	-1.029

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.

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. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi metode og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække underbalancen i associeret og de tilknyttede virksomheder.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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.

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 nettorealisationseværdi.

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

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Daniel Høj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Høj
Direktør
På vegne af JBD Estate A/S
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:55:43
Underskrevet med MitID



Daniel Høj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Høj
Bestyrelsesmedlem
På vegne af JBD Estate A/S
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:55:43
Underskrevet med MitID



Daniel Høj

Navnet returneret af dansk MitID var:
Daniel Høj
Dirigent
På vegne af JBD Estate A/S
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 15:55:43
Underskrevet med MitID



Jess Teilmann

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jess Teilmann
Bestyrelsesmedlem
På vegne af JBD Estate A/S
ID: 7b276c05-993e-4164-8b61-a4a2a4bb32e3
Tidspunkt for underskrift: 04-07-2024 kl.: 13:32:02
Underskrevet med MitID



Bo Bertram Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bo Bertram Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af JBD Estate A/S
ID: 3983602d-b244-4d98-8cd7-ce19a623d53c
Tidspunkt for underskrift: 03-07-2024 kl.: 16:31:51
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: 04-07-2024 kl.: 13:33:27
Underskrevet med MitID

