



JBD Estate A/S

Papirfabrikken 26, st. tv
8600 Silkeborg
CVR-nr. 42549053

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2023

Daniel Høj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022	7
Balance pr. 31.12.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2022	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JBD Estate A/S

Papirfabrikken 26, st. tv

8600 Silkeborg

CVR-nr.: 42549053

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

Bestyrelse

Jess Teilmann

Bo Bertram Jensen

Daniel Høj

Direktion

Daniel Høj, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Papirfabrikken 26

8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for JBD Estate A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 30.06.2023

Direktion

Daniel Høj
direktør

Bestyrelse

Jess Teilmann

Bo Bertram Jensen

Daniel Høj

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 regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 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 for 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.

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.

Silkeborg, den 30.06.2023

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og opførelse af fast ejendom til senere udlejning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(1.294.637)	(78.065)
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.151.969	0
Andre finansielle indtægter	2	24.992	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		(400.000)	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(7.249)	0
Andre finansielle omkostninger		(1.099.055)	(109.498)
Resultat før skat		8.376.020	(187.563)
Skat af årets resultat	3	257.000	0
Årets resultat		8.633.020	(187.563)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		8.633.020	(187.563)
Resultatdisponering		8.633.020	(187.563)

Balance pr. 31.12.2022

Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme		6.168.875	0
Forudbetalinger for materielle aktiver		0	1.200.000
Materielle aktiver	4	6.168.875	1.200.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		28.939.469	0
Andre tilgodehavender		0	0
Finansielle aktiver	5	28.939.469	0
Anlægsaktiver		35.108.344	1.200.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		10.820	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.892.718	436.021
Udskudt skat		257.000	0
Tilgodehavender		3.160.538	436.021
Likvide beholdninger	6	2.041.216	8.309.749
Omsætningsaktiver		5.201.754	8.745.770
Aktiver		40.310.098	9.945.770

Passiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		11.151.969	0
Overført overskud eller underskud		(2.706.512)	(187.563)
Egenkapital		11.445.457	2.812.437
Ansvarlig lånekapital	7	12.994.052	7.058.333
Gæld til realkreditinstitutter		4.768.749	0
Bankgæld		7.498.550	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	25.261.351	7.058.333
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	1.455.000	0
Bankgæld		357.150	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		119.048	75.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	1.512.479	0
Anden gæld		159.613	0
Kortfristede gældsforpligtelser		3.603.290	75.000
Gældsforpligtelser		28.864.641	7.133.333
Passiver		40.310.098	9.945.770
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Personaleforhold	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		

Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskriv- ning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	3.000.000	0	(187.563)	2.812.437
Årets resultat	0	11.151.969	(2.518.949)	8.633.020
Egenkapital ultimo	3.000.000	11.151.969	(2.706.512)	11.445.457

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i regnsabsåret erhvervet kapitalandele i fire selskaber hvor de underliggende aktiver består af ejendomme samt et grundstykke. I forbindelse med indregningen af kapitalandelene pr. 31.12.2022, har selskabet foretaget en vurdering af værdien af de underliggende ejendomme ud fra den afkastbaserede model.

I tre af selskaberne er der tale om ejendomme i fuld drift. Ejendommene er placeret i forskellige jyske byer og indregnes med afkastkrav i intervallet 4,75% til 8%, hvor det gennemsnitlige afkastkrav for den samlede portefølje udgør 5,6%. I forbindelse med værdiansættelsen er der i sagens natur en usikkerhed, da modellen hviler på skøn og forudsætninger om det førstkommande års budgetterede nettoleje samt afkastkravet. En reduktion i afkastkravet på 0,25%, vil øge værdien af de underliggende ejendomme med 4,4 mio. kr. før skat, mens en forøgelse af afkastkravet på 0,25%, vil reducere værdien af ejendommene med 4,0 mio. kr. før skat.

Grundstykket er i det underliggende regnskab indregnet til dagsværdi ud fra en vurdering af salgsværdien af en byggeretsmeter i området. Selskabet har ca. 1.900 byggeretsmeter, hvor der er opnået byggetilladelse. Disse er indregnet til en værdi på 3.000 kr. pr. byggeretsmeter. En ændring på 100 kr. pr. byggeretsmeter vil hhv. øge/reducere værdien med 190 t.kr. før skat.

2 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	24.992	0
	24.992	0

3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Ændring af udskudt skat	(257.000)	0
	(257.000)	0

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Forud- betalinger for materielle aktiver kr.
Kostpris primo	0	1.200.000
Overførsler	1.200.000	(1.200.000)
Tilgange	4.968.875	0
Kostpris ultimo	6.168.875	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.168.875	0

Investeringsejendommen er erhvervet fra uafhængig 3. part i regnskabsåret, hvorfra den pr. balancedagen er

målt til kostpris, da det er ledelsens vurdering at dette er dagsværdien pr. 31.12.2022.

5 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Andre tilgode- havender kr.
Tilgange	17.787.500	400.000
Kostpris ultimo	17.787.500	400.000
Andel af årets resultat	12.140.616	0
Årets nedskrivninger	(988.647)	0
Opskrivninger ultimo	11.151.969	0
Årets nedskrivninger	0	(400.000)
Nedskrivninger ultimo	0	(400.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	28.939.469	0

Kapitalandele i dattervirksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Grejsdalsvej 1 ApS	Silkeborg	ApS	100,00
MHS Ejendomme ApS	Silkeborg	ApS	100,00
Mi Casa A/S	Silkeborg	A/S	100,00
Hougaard boligudlejning ApS	Silkeborg	ApS	100,00

6 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger inkluderer indestående på sikringskonto på 2.000 t.kr., der står til sikkerhed for købesum på ejendommen.

7 Ansvarlig lånekapital

De ansvarlige lån henstår afdragsfrit indtil selskabets likviditet tillader indfrielse af lånet. Lånene er uopsigelige fra kreditors side, men kan fra debtors side helt eller delvist indfries. Lånene forrentes med en fast rente på 5%. Renten beregnes bagud og forfalder 5 dage efter afholdt ordinær generalforsamling, første gang i år 2022.

Lånene er ydet som ansvarlig lånekapital og træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer, bortset fra kreditorer efterstillet simple fordringer ved konkurs samt andre tilsvarende ansvarlige lån.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022 kr.	Restgæld efter 5 år 2022 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	12.994.052	0
Gæld til realkreditinstitutter	25.000	4.768.749	4.669.061
Bankgæld	1.430.000	7.498.550	1.785.750
	1.455.000	25.261.351	6.454.811

9 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter omkostninger til opførelse af byggeri, som er afholdt søsterselskabet.

10 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

11 Eventualforpligtelser

Selskabet er administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12 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. 31.12.2022.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet er blevet stiftet sidste år, hvorfor sammenligningstallene alene omfatter en periode på 5 måneder bestående af perioden 16.07.2021 til 31.12.2021. Periodens tal udgør 12 måneder

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Andre eksterne omkostninger

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Nedskrivning af finansielle aktiver

Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg af uafskrevet goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Den anvendte regnskabspraksis for væsentlige regnskabsposter i tilknyttede virksomheder er:

Investeringsejendomme: Investeringsejendomme måles til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.