

Jabidan ApS

Gammel Kongevej 162A 1, 1850 Frederiksberg C
CVR-nr. 80 58 16 10

Årsrapport for regnskabsåret 02.04.23 - 01.04.24

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 23.09.24

Marianne le Juel-Brockdorff
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

Selskabet

Jabidan ApS
c/o NYC Ejendomsadministration ApS
Gammel Kongevej 162A 1
1850 Frederiksberg C
Hjemsted: Frederiksberg C
CVR-nr.: 80 58 16 10
Regnskabsår: 02.04 - 01.04

Direktion

Marianne le Juel-Brockdorff

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.23 - 01.04.24 for Jabidan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.23 - 01.04.24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 23. september 2024

Direktionen

Marianne le Juel-Brockdorff

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Jabidan ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jabidan ApS for regnskabsåret 02.04.23 - 01.04.24, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om 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. 01.04.24 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.23 - 01.04.24 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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 lovgivningen.

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.

Søborg, den 23. september 2024

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Clement Skov
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne35432

Torben Mortensen
Reg. revisor
MNE-nr. mne18040

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje og drive udlejningsejendom samt investering i værdipapirer.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 02.04.23 - 01.04.24 udviser et resultat på DKK 4.541.348 mod DKK 338.519 for tiden 02.04.22 - 01.04.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 49.248.142.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Note		2023/24 DKK	2022/23 DKK
	Bruttofortjeneste	1.407.976	1.621.531
	Finansielle indtægter	5.811.556	3.896.210
1	Finansielle omkostninger	-1.341.204	-5.079.124
	Resultat før skat	5.878.328	438.617
2	Skat af årets resultat	-1.336.980	-100.098
	Årets resultat	4.541.348	338.519
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	4.541.348	338.519
	I alt	4.541.348	338.519

AKTIVER		01.04.24	01.04.23
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	35.000.000	35.000.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	35.000.000	35.000.000
	Anlægsaktiver i alt	35.000.000	35.000.000
	Tilgodehavende selskabsskat	149.838	47.665
	Andre tilgodehavender	46.835	121.119
	Periodeafgrænsningsposter	48.849	59.026
	Tilgodehavender i alt	245.522	227.810
	Andre værdipapirer og kapitalandele	20.722.721	14.757.050
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	20.722.721	14.757.050
	Likvide beholdninger	182.159	447.180
	Omsætningsaktiver i alt	21.150.402	15.432.040
	Aktiver i alt	56.150.402	50.432.040

	01.04.24 DKK	01.04.23 DKK
PASSIVER		
Note		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	48.748.142	44.206.794
Egenkapital i alt	49.248.142	44.706.794
Hensættelser til udskudt skat	4.909.409	4.748.716
Hensatte forpligtelser i alt	4.909.409	4.748.716
Selskabsskat	1.011.717	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.011.717	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	213.383	129.869
Selskabsskat	0	48.726
Anden gæld	767.751	797.935
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	981.134	976.530
Gældsforpligtelser i alt	1.992.851	976.530
Passiver i alt	56.150.402	50.432.040

4 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 02.04.22 - 01.04.23			
Saldo pr. 02.04.22	500.000	43.868.275	44.368.275
Forslag til resultatdisponering	0	338.519	338.519
Saldo pr. 01.04.23	500.000	44.206.794	44.706.794
Egenkapitalopgørelse for 02.04.23 - 01.04.24			
Saldo pr. 02.04.23	500.000	44.206.794	44.706.794
Forslag til resultatdisponering	0	4.541.348	4.541.348
Saldo pr. 01.04.24	500.000	48.748.142	49.248.142

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

1. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger i øvrigt	1.442	3.744
Valutakurstab	688.025	1.717.755
Øvrige finansielle omkostninger	651.737	3.357.625
I alt	1.341.204	5.079.124

2. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	1.176.287	43.225
Årets regulering af udskudt skat	160.693	56.873
I alt	1.336.980	100.098

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 02.04.23	22.313.960
Kostpris pr. 01.04.24	22.313.960
Opskrivninger pr. 02.04.23	12.686.040
Opskrivninger pr. 01.04.24	12.686.040
Regnskabsmæssig værdi pr. 01.04.24	35.000.000

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Børsnoterede		Unoterede
	Investerings- ejendomme	værdipapirer og kapitalandele	værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 01.04.24	35.000.000	18.554.687	2.168.034
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0	3.817.299	89.523

Selskabet anvender den afkastbaseret metode til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommene.

Fastsættelse af dagsværdien af investeringsejendomme sker på grundlag af normal-indtjeningsmodellen.

Lejeindtægterne er fastsat på baggrund af indgåede kontrakter samt skønnet markedsleje for ej anvendte arealer og således en udlejningsgrad på 100%, da der historisk ikke har været tomgang.

Driftsomkostninger er de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommene i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand

Ejendommen anvendes til erhvervsudlejning og har en central beliggenhed i Hørsholm.

Afkastprocenterne er fastsat til 5,0% for ejendommen i Hørsholm. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad

En forøgelse af afkastkravet med 0,5% vil medføre en reduktion af dagsværdien på t.DKK 3.200, mens en reduktion i afkastsatsen på 0,5 % vil medføre en stigning i dagsværdien på t.DKK 3.900

Unoterede værdipapirer og kapitalandele omfatter andele i Stockrate Alternativer A/S og Stockrate Ejendomme II A/S. Dagsværdien for investeringerne er indregnet på baggrund af porteføljerapporten pr. 31.03.2024.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Af- og nedskrivninger

Investeringsjendomme afskrives ikke.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forven-

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

tet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre kapitalandele måles til dagsværdi i balancen. For kapitalandele, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Andre kapitalandele, hvor dagsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.