



## Jabidan ApS

Gammel Kongevej 162 A, 1.  
1850 Frederiksberg C  
CVR-nr. 80581610

## Årsrapport 02.04.2022 - 01.04.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
20.09.2023

---

**Marianne le Juel-Brockdorff**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 01.04.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jabidan ApS

Gammel Kongevej 162 A, 1.

1850 Frederiksberg C

CVR-nr.: 80581610

Hjemsted: Frederiksberg

Regnskabsår: 02.04.2022 - 01.04.2023

## Direktion

Marianne le Juel-Brockdorff, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

2300 København S

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 02.04.2022 - 01.04.2023 for Jabidan ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 01.04.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2022 - 01.04.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 20.09.2023

**Direktion**

**Marianne le Juel-Brockdorff**  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Jabidan ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jabidan ApS for regnskabsåret 02.04.2022 - 01.04.2023, 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. 01.04.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 02.04.2022 - 01.04.2023 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 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.

København, den 20.09.2023

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

**Jens Sejer Pedersen**  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne14986

**Torben Mortensen**  
registreret revisor  
MNE-nr. mne18040

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør 339 t.kr. Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på 50.432 t.kr. og en egenkapital på 44.707 t.kr.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>1.621.530</b>	<b>1.433.435</b>
Af- og nedskrivninger	1	0	(25.000)
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.621.530</b>	<b>1.408.435</b>
Andre finansielle indtægter	2	3.896.210	1.089.367
Andre finansielle omkostninger	3	(5.079.123)	(122.615)
<b>Resultat før skat</b>		<b>438.617</b>	<b>2.375.187</b>
Skat af årets resultat	4	(100.098)	(524.723)
<b>Årets resultat</b>		<b>338.519</b>	<b>1.850.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		338.519	1.850.464
<b>Resultatdisponering</b>		<b>338.519</b>	<b>1.850.464</b>



# Balance pr. 01.04.2023

## Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		35.000.000	35.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>35.000.000</b>	<b>35.000.000</b>
Andre tilgodehavender		121.119	39.227
Tilgodehavende skat		47.665	0
Periodeafgrænsningsposter		59.026	1.571
<b>Tilgodehavender</b>		<b>227.810</b>	<b>40.798</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		14.757.050	15.081.767
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>14.757.050</b>	<b>15.081.767</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>447.181</b>	<b>272.776</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>15.432.041</b>	<b>15.395.341</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.432.041</b>	<b>50.395.341</b>

**Passiver**

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		44.206.794	43.868.275
<b>Egenkapital</b>		<b>44.706.794</b>	<b>44.368.275</b>
Udskudt skat		4.748.716	4.691.843
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.748.716</b>	<b>4.691.843</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		129.869	110.344
Skyldig skat		48.728	424.466
Anden gæld	6	797.934	800.413
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>976.531</b>	<b>1.335.223</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>976.531</b>	<b>1.335.223</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.432.041</b>	<b>50.395.341</b>

Dagsværdioplysninger

7

# Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	43.868.275	44.368.275
Årets resultat	0	338.519	338.519
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>44.206.794</b>	<b>44.706.794</b>

# Noter

## 1 Af- og nedskrivninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Nedskrivninger af immaterielle aktiver	0	25.000
	<b>0</b>	<b>25.000</b>

## 2 Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	3.717.411	955.760
Øvrige finansielle indtægter	178.799	133.607
	<b>3.896.210</b>	<b>1.089.367</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Dagsværdireguleringer	4.967.907	0
Øvrige finansielle omkostninger	111.216	122.615
	<b>5.079.123</b>	<b>122.615</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Aktuel skat	43.225	418.726
Ændring af udskudt skat	56.873	105.997
	<b>100.098</b>	<b>524.723</b>

## 5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	22.313.960
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>22.313.960</b>
Opskrivninger primo	12.686.040
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>12.686.040</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>35.000.000</b>

Selskabets ejendom er beliggende i Hørsholm.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af en afkastbaseret model. Der er anvendt forventede afkast på 5 %. Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med henholdsvis -3,2 mio. kr. ved 0,5% fald og +3,9 mio. kr. ved 0,5% stigning.

## 6 Anden gæld (kortfristet)

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Moms og afgifter	62.108	84.636
Anden gæld i øvrigt	735.826	715.777
	<b>797.934</b>	<b>800.413</b>

## 7 Dagsværdioplysninger

	Andre værdipapirer og kapitalandele kr.	Unoterede værdipapirer kr.
Dagsværdi ultimo	12.678.539	2.078.511
Urealiserede dagsværdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen	(1.155.183)	0

# 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.

## 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 lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af immaterielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af immaterielle aktiver.

### **Andre finansielle indtægter**

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

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, nettokurstab vedrørende værdipapirer, 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**

### **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.

### **Tilgodehavender**

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

### **Tilgodehavende og skyldig skat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer,

der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen, og unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### **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.

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.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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