

JBD Ejendomme A/S

Lyngvej 4, 9000 Aalborg
CVR-nr. 42 75 93 92

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.06.25

Jonas Østergaard Dirksen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7 - 8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10 - 15

Selskabet

JBD Ejendomme A/S
Lyngvej 4
9000 Aalborg
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 42 75 93 92
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Jonas Østergaard Dirksen

Bestyrelse

Jonas Østergaard Dirksen
Tina Østergaard Dirksen
Anders Christensen Bové

Revisor

Beierholm
Godkendt Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for JBD Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 27. juni 2025

Direktionen

Jonas Østergaard Dirksen

Bestyrelsen

Jonas Østergaard Dirksen

Tina Østergaard Dirksen

Anders Christensen Bové

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i JBD Ejendomme A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JBD Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisorers 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 27. juni 2025

Beierholm

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Vestergaard Jensen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne50619

Resultatopgørelse

Note	2024 DKK	2023 DKK
Bruttoresultat	123.487	-96.944
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	36.090
Resultat af primær drift	123.487	-60.854
Finansielle indtægter	20	6
2 Finansielle omkostninger	-133.341	-104.208
Resultat før skat	-9.834	-165.056
Skat af årets resultat	2.164	35.306
Årets resultat	-7.670	-129.750
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	-7.670	-129.750
I alt	-7.670	-129.750

Note	AKTIVER	31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
	Investerings ejendomme	2.950.000	2.950.000
3	Materielle anlægsaktiver i alt	2.950.000	2.950.000
	Anlægsaktiver i alt	2.950.000	2.950.000
	Likvide beholdninger	0	32.163
	Omsætningsaktiver i alt	0	32.163
	Aktiver i alt	2.950.000	2.982.163

PASSIVER		
Note	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
Selskabskapital	400.000	400.000
Overført resultat	480.836	274.506
Egenkapital i alt	880.836	674.506
Hensættelser til udskudt skat	76.551	78.715
Hensatte forpligtelser i alt	76.551	78.715
Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.958.242	1.930.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.286	42.336
Deposita	20.085	52.963
Anden gæld	0	202.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.992.613	2.228.942
Gældsforpligtelser i alt	1.992.613	2.228.942
Passiver i alt	2.950.000	2.982.163

⁴ Oplysninger om dagsværdi

⁵ Eventualforpligtelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24		
Saldo pr. 01.01.24	400.000	274.506
Koncerntilskud	0	214.000
Forslag til resultatdisponering	0	-7.670
Saldo pr. 31.12.24	400.000	480.836

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg af ejendomme samt udlejning af ejendomme.

2. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder	4.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	129.341	104.208
I alt	133.341	104.208

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.24	2.313.910
Tilgang i året	0
Afgang i året	0
Kostpris pr. 31.12.24	2.313.910
Opskrivninger pr. 01.01.24	636.090
Opskrivninger i året	0
Opskrivninger pr. 31.12.24	636.090
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.24	2.950.000

4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.24	2.950.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Investeringssejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme består af 2 boligudlejningsejendomme beliggende centralt i Aalborg

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på t.DKK 130 og et afkastkrav på 4,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige [danske] selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter [og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter] for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet JBD Holding, Aalborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

6. 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

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger 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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme 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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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