

# JEB

# EJENDOMSANPARTSSELSKAB

Hunderupvej 71  
5230 Odense M

CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsrapport 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

30. juni 2025

Steen Jørgensen  
dirigent

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## **Indhold**

Ledespåtegning

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger  
Beretning

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse  
Balance  
Egenkapitalopgørelse  
Noter

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. juni 2025

Direktion:

---

Steen Jørgensen  
direktør



## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Fredericia, den 30. juni 2025

**KPMG**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 57 81 98

Nikolaj Møller Hansen  
statsaut. revisor  
mne33220

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Ledelsesberetning

### Virksomhedsoplysninger

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Hunderupvej 71  
5230 Odense M

CVR-nr.:	29 51 97 22
Stiftet:	27. april 2006
Hjemstedskommune:	Odense
Regnskabsår:	1. januar - 31. december

### Direktion

Steen Jørgensen, direktør

### Revision

KPMG  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Vesterballevej 27, 2  
7000 Fredericia  
CVR-nr. 25 57 81 98

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at eje og administrere fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

#### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024 udviser et resultat på -248.248 kr., sammenlignet med -273.963 kr. i 2023. Virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 5.087.301 kr., sammenlignet med 5.335.549 kr. pr. 31. december 2023.

Virksomhedens ejendom værdiansættes til dagsværdi baseret på markedsafkast.

Årets værdiregulering udgør -150.000 kr. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegning.

#### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2024.

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2024	2023
<b>Nettoomsætning</b>		1.753.494	1.809.716
Andre driftsindtægter		2.270	2.368
Andre eksterne omkostninger		-618.788	-507.745
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.136.976	1.304.339
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-150.000	-1.000.000
Andre finansielle indtægter		2.117	0
Øvrige finansielle omkostninger		-1.307.360	-655.589
<b>Resultat før skat</b>		-318.267	-351.250
Skat af årets resultat		70.019	77.287
<b>Årets resultat</b>		<u>-248.248</u>	<u>-273.963</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-248.248	-273.963
		<u>-248.248</u>	<u>-273.963</u>

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendomme		28.853.650	29.000.000
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>28.853.650</u>	<u>29.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Selskabsskat		104.011	62.623
Andre tilgodehavender		38.819	44.871
		<u>142.830</u>	<u>107.494</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>142.830</u>	<u>107.494</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>28.996.480</u>	<u>29.107.494</u>

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2024	31/12 2023
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		4.961.301	5.209.549
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.087.301</b>	<b>5.335.549</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		754.877	824.896
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>754.877</b>	<b>824.896</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4	20.749.967	20.618.081
Deposita		590.265	602.015
		<b>21.340.232</b>	<b>21.220.096</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4	1.690.333	1.586.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		40.524	57.448
Anden gæld, herunder skyldige skatter		83.213	83.212
		<b>1.814.070</b>	<b>1.726.953</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.154.302</b>	<b>22.947.049</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>28.996.480</b>	<b>29.107.494</b>

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2024  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	126.000	5.209.549	5.335.549
Overført via resultatdisponering	0	-248.248	-248.248
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>126.000</b>	<b>4.961.301</b>	<b>5.087.301</b>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B med tilvalg fra højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejningsaktivitet indregnes i nettoomsætningen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt, og betaling forventes modtaget.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt lønrefusioner.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklamer, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat – herunder som følge af ændring i skattesats – indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balance

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. dertilhørende købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendommen til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris, som ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arm længde-vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaserede værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret med udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiviteter, såsom likvider, deposita mv., hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger som forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningen forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af forbundne aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på baggrund af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt inden for overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen henholdsvis egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### 2 Personaleomkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	25.237.316
Tilgang	3.650
Kostpris 31. december 2024	25.240.966
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 1. januar 2024	3.762.684
Regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver	-150.000
Akkumuleret regulering til dagsværdi af materielle anlægsaktiver 31. december 2024	3.612.684
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b>28.853.650</b>

Ved markedsvurdering pr. 31. december 2024 er der anvendt en afkastprocent på 5,25%.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Følsomhedsanalyse: De væsentligste faktorer i fastlæggelsen af dagsværdien på ejendommen er afkastprocenten. En ændring i afkastprocenten på +0,25% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på -1.305 tkr., således værdien vil blive 27.545 tkr.

En ændring i afkastprocenten på -0,25% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +1.450 tkr., således værdien vil blive 30.300 tkr.

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser fordeler sig således:

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Gæld til kreditinstitutter:		
0-1 år	1.690.333	1.586.293
1-5 år	1.625.028	2.376.908
>5 år	19.124.939	18.241.173
	<u>22.440.300</u>	<u>22.204.374</u>
Deposita:		
>5 år	590.265	602.015
	<u>590.265</u>	<u>602.015</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>23.030.565</u></b>	<b><u>22.806.389</u></b>
Restgæld efter 5 år	<u>19.715.204</u>	<u>18.843.188</u>
Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	21.340.232	21.220.096
Kortfristede gældsforpligtelser	1.690.333	1.586.293
	<u>23.030.565</u>	<u>22.806.389</u>

#### 5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

kr.	31/12 2024	31/12 2023
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>28.853.650</u>	<u>29.000.000</u>

Til sikkerhed for kreditinstitutionen (Sparekassen Sjælland-Fyn) er der tinglyst et ejerpantebrev med pant i grunde og bygninger på nom. 6.250.000 kr.

Til sikkerhed for kreditinstitutionen (DLR) er der tinglyst følgende realkreditpantebreve:

Realkreditpantebrev på nominel værdi: 11.579.000 kr.

Realkreditpantebrev på nominel værdi: 11.605.000 kr.

Realkreditpantebrev på nominel værdi: 16.000 kr.