

# JEB

# EJENDOMSANPARTSSELSKAB

Hunderupvej 71  
5230 Odense M

CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
virksomhedens ordinære generalforsamling den

21. juni 2023

Steen Jørgensen  
dirigent

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2022  
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 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 21. juni 2023

Direktion:

---

Steen Jørgensen  
adm. 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 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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.



**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## 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 21. juni 2023

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

Nikolaj Møller Hansen  
statsaut. revisor  
mne33220

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2022  
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, adm. direktør

### Revisor

KPMG  
Dampfærgevej 28  
2100 København Ø  
CVR-nr. 25 57 81 98

**JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB**  
Årsrapport 2022  
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.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter balancedagen ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2022.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et resultat på -1.660.101 kr., sammenlignet med 1.174.333 kr. i 2021. Virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 5.609.512 kr., sammenlignet med 7.269.613 kr. pr. 31. december 2021.

Virksomhedens ejendom opskrives til dagsværdi baseret på markedsafkast. Årets nedskrivning viser 3.000.000 kr. Der henvises til note 3 for følsomhedsberegning.

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Resultatopgørelse

kr.	Note	2022	2021
<b>Nettoomsætning</b>		1.835.073	1.821.560
Andre eksterne omkostninger		-565.927	-398.077
<b>Bruttofortjeneste</b>		1.269.146	1.423.483
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-3.000.000	500.000
Øvrige finansielle omkostninger		-394.493	-415.396
<b>Resultat før skat</b>		-2.125.347	1.508.087
Skat af årets resultat		465.246	-333.754
<b>Årets resultat</b>		<u>-1.660.101</u>	<u>1.174.333</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-1.660.101	1.174.333
		<u>-1.660.101</u>	<u>1.174.333</u>

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
<b>AKTIVER</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3		
Investeringsejendomme		<u>30.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>30.000.000</u>	<u>33.000.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Andre tilgodehavender		<u>81.217</u>	<u>29.349</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>81.217</u>	<u>29.349</u>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<u>30.081.217</u>	<u>33.029.349</u>

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Balance

kr.	Note	31/12 2022	31/12 2021
<b>PASSIVER</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		5.483.512	7.143.613
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>5.609.512</b>	<b>7.269.613</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		1.042.147	1.699.516
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>1.042.147</b>	<b>1.699.516</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4	21.100.928	21.632.884
Deposita		685.290	731.390
		<b>21.786.218</b>	<b>22.364.274</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til kreditinstitutter	4	1.184.185	1.181.703
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.655	12.651
Selskabsskat		402.861	396.223
Anden gæld, herunder skyldige skatter		29.923	77.701
Periodeafgrænsningsposter		13.716	27.668
		<b>1.643.340</b>	<b>1.695.946</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>23.429.558</b>	<b>24.060.220</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>30.081.217</b>	<b>33.029.349</b>

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	126.000	7.143.613	7.269.613
Overført via resultatdisponering	0	-1.660.101	-1.660.101
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>126.000</b>	<b>5.483.512</b>	<b>5.609.512</b>

JEB EJENDOMSANSPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JEB EJENDOMSANSPARTSSELSKAB for 2022 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 eksterne omkostninger

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

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, finansielle omkostninger vedrørende finansiell leasing, kursgevinster og -tab på værdipapirer, 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 regnskabsmæssige skøn. Der henvises til note 3 herom.

Dagsværdien for investeringsejendommen er pr. 31. december 2022 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

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

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 og uforsvarlige. 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.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 nettorealisationsværdi.

## 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 renteomkostninger.

I finansielle leasingforpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

#### 2 Personaleomkostninger

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2022	25.237.316
Kostpris 31. december 2022	25.237.316
Opskrivninger 1. januar 2022	7.762.684
Tilbageførte opskrivninger	-3.000.000
Opskrivninger 31. december 2022	4.762.684
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>	<b>30.000.000</b>

Ved markedsvurdering pr. 31. december 2022 er der anvendt en afkastprocent på 5,0%.

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 1,449 tkr., således værdien vil blive 28.550 t.kr

En ændring i afkastprocenten på -0,25% vil medføre et udsving i ejendommens dagsværdi på +2.556 t.kr., således værdien vil blive 31.556 tkr.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2022	31/12 2021
Gæld til kreditinstitutter:		
0-1 år	1.184.185	1.181.703
1-5 år	2.455.344	3.100.846
>5 år	18.645.584	18.532.038
	<u>22.285.113</u>	<u>22.814.587</u>
Deposita:		
>5 år	685.290	731.390
	<u>685.290</u>	<u>731.390</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>22.970.403</u></b>	<b><u>23.545.977</u></b>
Gældsforpligtelserne er indregnet således i balancen:		
Langfristede gældsforpligtelser	21.786.218	22.364.274
Kortfristede gældsforpligtelser	1.184.185	1.181.703
	<u>22.970.403</u>	<u>23.545.977</u>

JEB EJENDOMSANPARTSSELSKAB  
Årsrapport 2022  
CVR-nr. 29 51 97 22

## Årsregnskab 1. januar – 31. december

### Noter

#### 5 Pantsætning og sikkerhedsstillelser

kr.	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter :		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	<u>30.000.000</u>	<u>33.000.000</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: 11.595.000 kr.

Realkreditpantebrev på nominel værdi: 10.037.884 kr.