

Deloitte.



Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2025	6
Balance pr. 31.12.2025	7
Egenkapitalopgørelse for 2025	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JSK Ejendomsselskab A/S
Højmevej 19
5250 Odense SV

CVR-nr.: 11985742
Stiftelsesdato: 01.03.1988
Hjemsted: Odense
Regnskabsår: 01.01.2025- 31.12.2025

Bestyrelse

Jørgen Sehested-Kjærgaard
Henrik Sehested-Kjærgaard
Martin Sehested

Direktion

Jørgen Sehested-Kjærgaard, direktør

Bank

Nordea Bank Danmark A/S
Vestre Stationsvej 7
5000 Odense C

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for JSK Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2025 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025.

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

Vi anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 06.03.2026

Direktion

Jørgen Sehested-Kjærgaard
direktør

Bestyrelse

Jørgen Sehested-Kjærgaard

Henrik Sehested-Kjærgaard

Martin Sehested

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JSK Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JSK Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 01.01.2025 - 31.12.2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, notersamt anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, 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 reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 06.03.2026

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Allan Dydensborg Madsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34144

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet omfatter administration og udlejning af ejendomme.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2025

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.739.102	2.970.980
Af- og nedskrivninger		(1.101.100)	(974.014)
Driftsresultat		2.638.002	1.996.966
Andre finansielle indtægter		1.514	7.228
Andre finansielle omkostninger	1	(329.010)	(402.103)
Resultat før skat		2.310.506	1.602.091
Skat af årets resultat	2	(508.311)	(352.461)
Årets resultat		1.802.195	1.249.630
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.802.195	1.249.630
Resultatdisponering		1.802.195	1.249.630

Balance pr. 31.12.2025

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Grunde og bygninger		36.230.147	37.271.664
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.037.755	1.097.339
Materielle aktiver	3	37.267.902	38.369.003
Anlægsaktiver		37.267.902	38.369.003
Likvide beholdninger		139.101	88.379
Omsætningsaktiver		139.101	88.379
Aktiver		37.407.003	38.457.382

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		21.888.613	20.086.418
Egenkapital		22.388.613	20.586.418
Udskudt skat		2.876.892	2.829.490
Hensatte forpligtelser		2.876.892	2.829.490
Gæld til realkreditinstitutter		4.965.453	6.292.532
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.965.453	6.292.532
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	1.351.369	1.349.848
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.863.289	7.254.780
Skyldig skat		460.909	79.140
Anden gæld		500.478	65.174
Kortfristede gældsforpligtelser		7.176.045	8.748.942
Gældsforpligtelser		12.141.498	15.041.474
Passiver		37.407.003	38.457.382
Personaleforhold	5		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Koncernforhold	8		

Egenkapitalopgørelse for 2025

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	20.086.418	20.586.418
Årets resultat	0	1.802.195	1.802.195
Egenkapital ultimo	500.000	21.888.613	22.388.613

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2025 kr.	2024 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	232.494	292.225
Renteomkostninger i øvrigt	96.516	109.878
	329.010	402.103

2 Skat af årets resultat

	2025 kr.	2024 kr.
Aktuel skat	460.909	79.140
Ændring af udskudt skat	47.402	273.321
	508.311	352.461

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	51.036.037	1.191.680
Kostpris ultimo	51.036.037	1.191.680
Af- og nedskrivninger primo	(13.764.373)	(94.341)
Årets afskrivninger	(1.041.517)	(59.584)
Af- og nedskrivninger ultimo	(14.805.890)	(153.925)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	36.230.147	1.037.755

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2025 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2024 kr.	Forfald efter 12 måneder 2025 kr.	Restgæld efter 5 år 2025 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.351.369	1.349.848	4.965.453	'0
	1.351.369	1.349.848	4.965.453	0

5 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag

	2025	2024
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med MJH Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomster mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter og udbytter for de sambeskattede selskaber.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsat ejendom udgør 36.230 t.kr.

8 Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomheden, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:
MJH Holding A/S, Odense

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender,

gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger, administrationsomkostninger samt tab på debitorer.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivnings-test og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter fra bankindeståender.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og valutakursreguleringer.

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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabs-skat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde. Opskrivninger sker på grundlag af regelmæssige uafhængige vurderinger af dagsværdien. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages

lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	10-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter 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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende skat

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

