



REVISION SJÆLLAND
Godkendt Revisionsaktieselskab
Jyllingevej 59, 1. sal
DK-2720 Vanløse
Telefon 36 88 50 50
E-mail: rs@revision-sjaelland.dk
www.revision-sjaelland.dk
CVR: 28 30 97 91

Partnere
Ulrik Danmark
Henrik Danmark
Nikolaj Grimstrup
Thomas Jørgensen
Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

***JBF Properties ApS
Rebikkavej 12, st
2900 Hellerup***

CVR-nr: 41 44 27 43

***ÅRSRAPPORT
1. juli 2024 - 30. juni 2025***

doku

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 19. december 2025

Dirigent
Jens-Bjørn Flodin

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|--|----|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab..... | 4 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse | 10 |
| Balance | 11 |
| Noter..... | 13 |

JBF Properties ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for JBF Properties ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 19. december 2025

Direktion

Jens-Bjørn Flodin

doku

JBF Properties ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JBF Properties ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JBF Properties ApS for perioden 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Vanløse, den 19. december 2025

Revision Sjælland
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 28309791

Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen
Statsautoriseret Revisor
mne51052

doku

JBF Properties ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-----------|---|
| Selskabet | JBF Properties ApS Rebikkavej 12, st 2900 Hellerup |
| | CVR-nr.: 41 44 27 43 Stiftet: 17. juni 2020 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Direktion | Jens-Bjørn Flodin |
| Revisor | Revision Sjælland Godkendt Revisionsaktieselskab Jyllingevej 59, 1. sal 2720 Vanløse |

doku

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med køb, salg og udlejning af ejendom, samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JBF Properties ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

| | <u>Brugstid</u> | <u>Restværdi</u> |
|---------------------|-----------------|------------------|
| Grunde og bygninger | 50 år | 85 % |

doku

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti.

JBF Properties ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

doku

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2024 - 30. JUNI 2025

| | 2024/25 | 2023/24 |
|---|----------|----------|
| BRUTTOFORTJENESTE | 290.838 | 234.722 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver..... | -46.769 | -48.359 |
| DRIFTSRESULTAT..... | 244.069 | 186.363 |
| Andre finansielle indtægter | 244.836 | 123.157 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -391.281 | -302.748 |
| RESULTAT FØR SKAT | 97.624 | 6.772 |
| Skat af årets resultat..... | 3.752 | -5.155 |
| ÅRETS RESULTAT | 101.376 | 1.617 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat | 101.376 | 1.617 |
| DISPONERET I ALT | 101.376 | 1.617 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2025
 AKTIVER

| | 2025 | 2024 |
|--|------------|------------|
| Grunde og bygninger..... | 14.929.628 | 14.976.397 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 14.929.628 | 14.976.397 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | 14.929.628 | 14.976.397 |
| Andre tilgodehavender | 5.690 | 0 |
| Udskudt skatteaktiv | 51.181 | 11.635 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | 0 | 1.893 |
| Tilgodehavender | 56.871 | 13.528 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele..... | 1.041.080 | 858.791 |
| Værdipapirer og kapitalandele | 1.041.080 | 858.791 |
| Likvide beholdninger | 214.642 | 226.601 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | 1.312.593 | 1.098.920 |
| AKTIVER | 16.242.221 | 16.075.317 |

BALANCE PR. 30. JUNI 2025
PASSIVER

| | 2025 | 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital..... | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | -484.639 | -586.015 |
| EGENKAPITAL | -444.639 | -546.015 |
| | | |
| Prioritetsgæld..... | 12.685.371 | 12.724.280 |
| Deposita..... | 313.284 | 296.496 |
| 3 Langfristede gældsforpligtelser..... | 12.998.655 | 13.020.776 |
| | | |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 27.575 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 36.753 | 26.428 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 3.569.077 | 3.512.291 |
| Selskabsskat..... | 35.794 | 56.786 |
| Anden gæld..... | 212 | 2.344 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | 18.794 | 2.707 |
| | | |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 3.688.205 | 3.600.556 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE | 16.686.860 | 16.621.332 |
| | | |
| PASSIVER | 16.242.221 | 16.075.317 |
| | | |
| 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 | | |
| 5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | | |
| 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

NOTER

| | | | 2024/25 | 2023/24 | |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Usikkerhed om fortsat drift Selskabet har modtaget tilbagetrædelseserklæring fra dets ultimative ejer, som gælder frem til og med 30. juni 2026. | | | | |
| 2 | Antal personer beskæftiget Antal personer beskæftiget i gennemsnit..... | | 0 | 0 | |
| 3 | Langfristede gældsforpligtelser | Gæld i alt primo | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| | Prioritetsgæld | 12.724.281 | 12.712.946 | 27.575 | 12.955.878 |
| | Deposita | 296.496 | 313.284 | 0 | 313.284 |
| | | <u>13.020.777</u> | <u>13.026.230</u> | <u>27.575</u> | <u>13.269.162</u> |
| 4 | Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38 Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen Urealiserede gevinst | | 230.501 | | |
| | | | <u>230.501</u> | | |
| | Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen Urealiserede tab | | 64.599 | | |
| | | | <u>64.599</u> | | |
| 5 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. Eventualposter som vedrører tilknyttede selskaber Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter indenfor sambeskatningskredsen udgør pr. 30. juni 2025 tkr 0. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb. | | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser Til sikkerhed for gæld til realkredit , t.kr. 13.125, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 14.930 | | | | |

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens-Bjørn Flodin

Direktør

Serienummer: 62f49b9d-124c-433d-b268-9d5f21b2fd49

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-12-19 19:14:17 UTC



Nikolaj Kjeldgaard Jørgensen

REVISION SJÆLLAND GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB CVR:
28309791

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revision Sjælland

Serienummer: 7190d085-b139-4f46-b18a-0fab0272d12a

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-12-19 20:00:51 UTC



Jens-Bjørn Flodin

Dirigent

Serienummer: 62f49b9d-124c-433d-b268-9d5f21b2fd49

IP: 85.4.xxx.xxx

2025-12-22 07:38:15 UTC



doku

Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.