

# J.C.N. Ejendomme ApS

Ebberupvej 50, 5631

CVR-nr. 15 56 91 07

## Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2022

Direktion:



Jens Christian Nicolajsen  
direktør

## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for J.C.N. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebberup, den 25. april 2022

Direktion:



Jens Christian Nicolajsen  
direktør

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	J.C.N. Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	Ebberupvej 50, 5631
CVR-nr.	15 56 91 07
Stiftet	25. oktober 1991
Hjemstedskommune	Assens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Jens Christian Nicolajsen, direktør

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er besiddelse og administration af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på 18.345 kr. mod et overskud på 22.955 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på 181.892 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2021	2020
	Bruttofortjeneste	33.681	39.329
2	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-3.504	-3.504
	Resultat før finansielle poster	30.177	35.825
3	Finansielle omkostninger	-6.658	-6.395
	Resultat før skat	23.519	29.430
4	Skat af årets resultat	-5.174	-6.475
	Årets resultat	18.345	22.955
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	18.345	22.955
		18.345	22.955

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	342.499	346.003
		<u>342.499</u>	<u>346.003</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>342.499</u>	<u>346.003</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Udsudte skatteaktiver	8.726	13.900
		<u>8.726</u>	<u>13.900</u>
	Likvide beholdninger	<u>185.430</u>	<u>169.594</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>194.156</u>	<u>183.494</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>536.655</u></u>	<u><u>529.497</u></u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2021	2020
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Aktiekapital	125.000	125.000
	Overført resultat	56.892	38.547
	Egenkapital i alt	181.892	163.547
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	297.647	316.264
		297.647	316.264
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	18.700	19.071
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	18.416	10.615
	Deposita	15.000	15.000
		57.116	49.686
	Gældsforpligtelser i alt	354.763	365.950
	PASSIVER I ALT	536.655	529.497

1 Anvendt regnskabspraksis

7 Sikkerhedsstillelser



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020	125.000	15.592	140.592
Overført via resultatdisponering	0	22.955	22.955
Egenkapital 1. januar 2021	125.000	38.547	163.547
Overført via resultatdisponering	0	18.345	18.345
Egenkapital 31. december 2021	125.000	56.892	181.892

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for J.C.N. Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Råvarer og hjælpematerialer m.v.

Råvarer og hjælpematerialer omfatter de omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, der er medgået til at opnå årets omsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, ydelser på operationelle leasingkontrakter m.v.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	20-50 år
---------------------	----------

#### Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

##### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

##### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

2	Personaleomkostninger	2021	2020
	Virksomheden har ingen ansatte udover direktøren.		
3	Finansielle omkostninger		
	Andre finansielle omkostninger	6.658	6.395
		<u>6.658</u>	<u>6.395</u>
4	Skat af årets resultat		
	Årets regulering af udskudt skat	5.174	6.475
		<u>5.174</u>	<u>6.475</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
	kr.		Grunde og bygninger
	Kostpris 1. januar 2021		<u>361.070</u>
	Kostpris 31. december 2021		<u>361.070</u>
	Af- og nedskrivninger 1. januar 2021		15.067
	Afskrivninger		<u>3.504</u>
	Af- og nedskrivninger 31. december 2021		<u>18.571</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021		<u><u>342.499</u></u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

6	Langfristede gældsforpligtelser				
	kr.	Gæld i alt 31/12 2021	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Gæld til realkreditinstitutter	<u>316.347</u>	<u>18.700</u>	<u>297.647</u>	<u>223.706</u>
		<u><u>316.347</u></u>	<u><u>18.700</u></u>	<u><u>297.647</u></u>	<u><u>223.706</u></u>

### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 316, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2021 udgør t.kr. 342.