



**JSN Ejendomme ApS
c/o Jim A Larsen, Læssøgade 165, st.
5230 Odense M**

CVR-nummer: 29698333

**ÅRSRAPPORT
1. januar 2022 til 31. december 2022**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27/6 2023

Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022

Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13



LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 for JSN Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 27. juni 2023

Direktion

Jim Allan Larsen



REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i JSN Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSN Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Odense M, den 27. juni 2023
Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
CVR-nr.: 16645699

Morten Damgaard Møller
Statsautoriseret revisor
mne23413



SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

JSN Ejendomme ApS
c/o Jim A Larsen, Læssøegade 165, st.
5230 Odense M

CVR-nr.: 29 69 83 33
Stiftet: 27. juli 2006
Kommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jim Allan Larsen

Pengeinstitut

Sydbank
Sdr. Boulevard 39-41
5000 Odense C

Revisor

Revisionsfirmaet Axel Gram I/S
Bredbjergvej 46
5230 Odense M



LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at besidde kapitalandele i andre selskaber, erhverve og eje fast ejendom, købe og sælge værdipapirer samt hermed beslægtet 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.

Selskabet har tabt hele anpartskapitalen, som forventes reableret ved egen indtjening.

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger omsætningsaktiver, der henvises i øvrigt til note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

	2022	2021 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE	192.692	207
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-23.140	-23
DRIFTSRESULTAT	169.552	184
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-18.718	-16
Andre finansielle omkostninger.....	-65.668	-50
RESULTAT FØR SKAT	85.166	118
4 Skat af årets resultat.....	-24.046	-30
ÅRETS RESULTAT	61.120	88
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	61.120	88
DISPONERET I ALT	61.120	88



BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022
AKTIVER

	2022	2021 tkr.
5 Grunde og bygninger	3.164.808	3.188
Materielle anlægsaktiver	3.164.808	3.188
ANLÆGSAKTIVER	3.164.808	3.188
Periodeafgrænsningsposter	4.406	5
Tilgodehavender	4.406	5
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.406	5
AKTIVER	3.169.214	3.193

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022**
PASSIVER

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital	150.000	150
Overført resultat.....	-836.001	-897
EGENKAPITAL.....	-686.001	-747
Ansvarlig lånekapital	298.500	299
Prioritetsgæld.....	2.327.081	2.468
Deposita	72.648	91
6 Langfristede gældsforpligtelser	2.698.229	2.858
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	157.537	192
Kreditinstitutter.....	25.222	4
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	15.000	15
Gæld til tilknyttede virksomheder	515.184	465
Selskabsskat.....	25.104	31
Anden gæld.....	6.663	7
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	412.276	368
Kortfristede gældsforpligtelser	1.156.986	1.082
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.855.215	3.940
PASSIVER	3.169.214	3.193
7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



EGENKAPITALOPGØRELSE

	2022	2021 tkr.
Virksomhedskapital primo	150.000	150
Virksomhedskapital ultimo	150.000	150
Overført resultat, primo	-897.121	-985
Årets resultat	61.120	88
Overført resultat ultimo	-836.001	-897
EGENKAPITAL	-686.001	-747



NOTER

	2022	2021 tkr.
1 Usikkerhed om fortsat drift		
Selskabets nuværende kreditter inkl. gæld til tilknyttede virksomhed og gæld til hovedaktionær er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter.		
Vi har som ledelse ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil blive forlænget. På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med fortsat drift i øje.		
2 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit (ingen personalenote).....	<u>0</u>	<u>0</u>
3 Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		
Renter kortfristet gæld	<u>18.718</u>	<u>16</u>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder i alt	<u>18.718</u>	<u>16</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat	24.046	31
Regulering af tidligere års skat.....	<u>0</u>	<u>-1</u>
Skat af årets resultat i alt	<u>24.046</u>	<u>30</u>



NOTER

	Grunde og bygninger
5 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	4.528.362
Kostpris 31. december 2022	4.528.362
Af-/nedskrivninger, primo	-1.340.414
Årets af-/nedskrivninger	-23.140
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-1.363.554
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.164.808</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
6 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	298.500	298.500	0	298.500
Prioritetsgæld	2.660.540	2.484.618	157.537	1.763.919
Deposita	90.700	72.648	0	0
	<u>3.049.740</u>	<u>2.855.766</u>	<u>157.537</u>	<u>2.062.419</u>

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med J. A. Larsen Holding ApS. 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.

Der er i regnskabsåret ikke afsat udskudt skat. Den ellers aktuelle udskudte skat udgør kr. 5.091.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på tkr. 2.856 er sikret ved et ejerpantebrev i grunde og bygninger på tkr. 3.500. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi er tkr. 3.165.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JSN Ejendomme ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

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.

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet J. A. Larsen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

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. 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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>
Bygninger	50 år	75%

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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 for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.



ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

PENNEO

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

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

Jim Allan Larsen

Direktør

Serienummer: f40f64e2-5a60-4bd8-a9d6-27a8bd86aa95

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-06-27 16:38:12 UTC



Morten Damgaard Møller

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 1a7dcd27-8c36-4983-b6ef-00ce824d9ef2

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-06-28 03:23:55 UTC



Jim Allan Larsen

Dirigent

Serienummer: f40f64e2-5a60-4bd8-a9d6-27a8bd86aa95

IP: 82.134.xxx.xxx

2023-06-28 14:52:22 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZCGTY-4B0YL-C268T-K3KBA-F80AE-VFG3Z

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>