

*JCI Nordic ApS  
Åvedvej 7  
6240 Løgumkloster*

*CVR-nr: 31 46 91 55*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

(16. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 2/2 2024

Jannick Frank Clausen  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance .....	13
Noter .....	15

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JCI Nordic ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Løgumkloster, den 2/2 2024

### **Direktion**

Jannick Frank Clausen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JCI Nordic ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCI Nordic ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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.

Løgumkloster, den 2/2 2024

DSH-Revision ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JCI Nordic ApS Åvedvej 7 6240 Løgumkloster
	Telefon: 20 47 52 42
	CVR-nr.: 31 46 91 55
	Stiftet: 22. maj 2008
	Kommune: Tønder
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jannick Frank Clausen
<b>Ejerforhold</b>	Jannick Clausen Holding ApS
<b>Hovedaktivitet</b>	Udlejning af fast ejendom.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 2. februar 2024 på selskabets adresse.

## LEDELSESBERETNING

**Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at udleje fast ejendom.

**Usikkerhed ved indregning og måling**

I årsregnskabet for regnskabsåret 2023 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

## Allégade 5

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	7	7,5	8	8,5	9
98	1.437	1.344	1.262	1.191	1.127

## Jernbanegade 4

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	7	7,5	8	8,5	9
93	1.372	1.284	1.206	1.138	1.078

## Markedsgade 9

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	7	7,5	8	8,5	9
234	3.437	3.214	3.019	2.846	2.693

## Alsgade 15

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	5,75	6,25	6,75	7,25	7,75
294	5.199	4.790	4.442	4.141	3.880

## Tankegangen 30-39

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
122	2.011	1.866	1.741	1.633	1.537

## LEDELSESBERETNING

Tankegangen 1-28  
Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,25	6,75	7,25	7,75	8,25
690	11.252	10.435	9.730	9.116	8.576

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for JCI Nordic ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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.

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.

### Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelse, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, 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.

### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

### **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, 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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

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

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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.

Materielle anlægsaktiver, som er leasede og opfylder betingelserne for finansiel leasing, behandles efter samme retningslinjer som ejede aktiver.

### **Tilgodehavender**

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

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **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.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således 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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

**RESULTATOPGØRELSE**  
1. januar 2023 til 31. december 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>1.051.894</b>	<b>534.151</b>
1 Personaleomkostninger .....	17.251-	14.382-
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	35.000-	26.250-
	<hr/>	<hr/>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>999.643</b>	<b>493.519</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	159.540	1.794.725
	<hr/>	<hr/>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>1.159.183</b>	<b>2.288.244</b>
Andre finansielle indtægter .....	404.020	0
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....	17.357	0
Andre finansielle omkostninger .....	830.606-	348.911-
	<hr/>	<hr/>
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>749.954</b>	<b>1.939.333</b>
Skat af årets resultat .....	174.039-	425.904-
	<hr/>	<hr/>
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>575.915</b>	<b>1.513.429</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	575.915	1.513.429
	<hr/>	<hr/>
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>575.915</b>	<b>1.513.429</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
AKTIVER

	2023	2022
Domicil ejendomme .....	1.800.000	0
Investeringsejendomme.....	21.350.000	18.400.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	113.750	148.750
Materielle anlægsaktiver under udførelse .....	0	0
	<b>23.263.750</b>	<b>18.548.750</b>
<b>2 ANLÆGSAKTIVER .....</b>	<b>23.263.750</b>	<b>18.548.750</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	0	1.049.057
Selskabsskat .....	0	24.178
Andre tilgodehavender .....	271.540	138.036
Periodeafgrænsningsposter.....	48.794	13.270
	<b>320.334</b>	<b>1.224.541</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>19.380</b>	<b>596</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>339.714</b>	<b>1.225.137</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>23.603.464</b>	<b>19.773.887</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Overført resultat .....	5.087.253	4.511.338
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>5.212.253</b>	<b>4.636.338</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	954.293	901.552
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>954.293</b>	<b>901.552</b>
Prioritetsgæld .....	13.133.531	5.800.098
Leasingforpligtelser.....	94.839	115.775
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>13.228.370</b>	<b>5.915.873</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	404.160	278.302
Kreditinstitutter .....	34.237	4.886.558
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	51.887	24.085
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	21.721	18.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	26.490	0
Selskabsskat .....	121.298	0
Anden gæld .....	2.952.295	1.886.445
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	596.460	1.226.734
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>4.208.548</b>	<b>8.320.124</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>17.436.918</b>	<b>14.235.997</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>23.603.464</b>	<b>19.773.887</b>

- 4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38  
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.  
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

	2023	2022		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Antal personer beskæftiget.....	0	0		
Lønninger .....	17.089	14.290		
Andre omkostninger til social sikring .....	162	92		
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b>17.251</b>	<b>14.382</b>		
<b>2 ANLÆGSAKTIVER</b>				
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	113.750	148.750		
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld .....	6.058.478	13.516.755	383.224	11.497.230
Leasingforpligtelser.....	135.696	115.775	20.936	0
	<b>6.194.174</b>	<b>13.632.530</b>	<b>404.160</b>	<b>11.497.230</b>

**4 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Investeringsejendomme	21.350.000	159.540	0

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jannick Clausen 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.

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 13.633 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme og domicil ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 23.150 t.kr.

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:

<https://www.wolterskluwer.com/da-dk/solutions/capego-dk/smartsign/trust-center>



