

## **JC Ejendomme Køge ApS**

**Egehøjen 4**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 37 22 93 93)**

## **Årsrapport for 2022**

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 13. juli 2023

---

**Carsten Bo Larsen**  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	<b>3</b>
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	<b>4</b>
<b>Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	<b>5</b>
Resultatopgørelse	<b>9</b>
Balance	<b>10</b>
Noter	<b>12</b>

## Selskabsoplysninger

2

<b>Selskabet</b>	JC Ejendomme Køge ApS Egehøjen 4 4600 Køge
	CVR-nr.: 37 22 93 93
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Carsten Bo Larsen Jacob Hansen
<b>Datterselskab</b>	Baby-Carlo ApS

## Ledelsespåtegning

3

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 13. juli 2023

### Direktion

Carsten Bo Larsen

Jacob Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

### Til kapitalejerne i JC Ejendomme Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS for 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen 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 ledelsen 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 13. juli 2023

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Dehn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## GENERELT

Årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

6

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgpris på investeringsejendomme.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (konsolideringsmetoden). Værdien opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Negativ regnskabsmæssig værdi i tilknyttede virksomheder måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder, i det omfang det vurderes som uerholdeligt, nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under andre hensættelser i det omfang, moderselskabet er forpligtet til at dække tilknyttede virksomheders gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

### Tilgodehavender

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.



### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

9

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>323.479</b>	<b>335.010</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-437.560	1.108.152
Andre finansielle omkostninger	-166.695	-158.113
<b>Resultat før skat</b>	<b>-280.776</b>	<b>1.285.049</b>
3 Skat af årets resultat	61.790	-283.933
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-218.986</b>	<b>1.001.116</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-218.986	1.001.116
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>-218.986</b>	<b>1.001.116</b>

Balance pr. 31. december

10

**AKTIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
4 Investeringsejendomme	9.891.472	10.329.032
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>9.891.472</b>	<b>10.329.032</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	40.000	0
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>0</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>9.931.472</b>	<b>10.329.032</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	50.000	0
Selskabsskat	7.526	0
Andre tilgodehavender	44.268	31.629
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>101.794</b>	<b>31.629</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>25.174</b>	<b>4.465</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>126.968</b>	<b>36.094</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>10.058.440</b>	<b>10.365.126</b>

Balance pr. 31. december

11

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	2.674.274	2.893.260
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>2.724.274</b>	<b>2.943.260</b>
Udskudt skat	579.993	676.257
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>579.993</b>	<b>676.257</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4.073.391	4.264.504
<b>5 Langfristet gæld i alt</b>	<b>4.073.391</b>	<b>4.264.504</b>
Gæld til realkreditinstitutter	190.090	189.067
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	10.375
Selskabsskat	0	30.184
Anden gæld	2.479.442	2.251.479
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>2.680.782</b>	<b>2.481.105</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>6.754.173</b>	<b>6.745.609</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>10.058.440</b>	<b>10.365.126</b>
1 Selskabets væsentligste aktiviteter		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>1 Selskabets væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	34.474	40.184
Årets regulering af udskudt skat	-96.264	243.794
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-45
	<u>-61.790</u>	<u>283.933</u>

**4 Investeringsejendomme****Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme**

Selskabets investeringsejendomme omfatter beboelsesejendomme, som måles til dagsværdi.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelsen af dagsværdien.

Ledelsen forventer tidligst at afhænde ejendommene på tidspunktet for lejers ophør, hvorfor værdiansættelsen er sket ud fra handelsprisen på en sammenlignelig ejendom solgt i et frit marked.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	9.891.472	10.329.032
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Stevns Kommune	12.472	13.887
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Strøby	21.369	22.119
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Bjæverskov	17.902	17.957

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme</b>		
Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2022 er der anvendt kvadratmeterpris på kr. 12.472 - 21.369.		
Ændringer i skøn over kvadratmeterpriser for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.		
Dagsværdi og ændring heri ved ændring i salgspriser:	<b>Værdi</b>	<b>Ændring</b>
Kvadratmeterpris/Ændring i afkastkrav	11.848-20.301	-5,00%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	9.396.861	-494.611
Kvadratmeterpris/Ændring i afkastkrav	13.096-22.437	5,00%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.386.083	494.611
<b>5 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.401.573</u>	<u>3.508.236</u>
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.172.000</u>	
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>9.891.472</u>	

# PENNEO

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

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

## Carsten Bo Larsen

Direktør

Serienummer: c420f777-7ff1-4293-9c4e-344bd9cb6a4b

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-07-19 09:38:44 UTC



## Jacob Hansen

Direktør

Serienummer: 6595892c-6930-4bed-a2ac-c4dc57630a47

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-07-20 12:06:15 UTC



## Rasmus Dehn Larsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:64074451

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-07-20 12:07:39 UTC



## Carsten Bo Larsen

Dirigent

Serienummer: c420f777-7ff1-4293-9c4e-344bd9cb6a4b

IP: 193.89.xxx.xxx

2023-07-20 12:19:05 UTC



Penneo dokumentnøgle: EB306-XFEBS-V4MIZ-Y3Y1N-2NIMIV-VGKEH

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 tidsstemplet 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>