



JSJ Ejendomme ApS

Nordre Frihavnsgade 31, 4. th
2100 København Ø
CVR-nr. 38813145

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
05.07.2024

Jakob Skram-Jensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JSJ Ejendomme ApS
Nordre Frihavns­gade 31, 4. th
2100 København Ø

CVR-nr.: 38813145
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Jakob Skram-Jensen, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for JSJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 05.07.2024

Direktion

Jakob Skram-Jensen
adm. dir.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JSJ Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 revisors 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

København, den 05.07.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Niels Frøland Johansen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne50624

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb, salg og udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er i året realiseret et underskud på 129 t.kr.

Selskabet har tabt selskabskapitalen og er derfor omfattet af bestemmelserne i selskabsloven om kapitaltab. Ledelsen forventer at kapitalen reetableres ved egen indtjening, alternativt kapitaltilførsel fra kapitalejeren.

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet. Selskabet har modtaget en finansiel støtteerklæring fra selskabets kapitalejer om finansiel støtte frem til 31.12.2024. På dette grundlag er årsrapporten for 2023 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		15.243	(2.082)
Af- og nedskrivninger		(38.673)	(38.673)
Driftsresultat		(23.430)	(40.755)
Andre finansielle omkostninger		(72.237)	(26.787)
Resultat før skat		(95.667)	(67.542)
Skat af årets resultat		(33.165)	700
Årets resultat		(128.832)	(66.842)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(128.832)	(66.842)
Resultatdisponering		(128.832)	(66.842)

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger		3.515.842	3.554.515
Materielle aktiver	2	3.515.842	3.554.515
Anlægsaktiver		3.515.842	3.554.515
Udskudt skat		0	33.165
Andre tilgodehavender		0	1.944
Tilgodehavender		0	35.109
Likvide beholdninger		37.614	68.907
Omsætningsaktiver		37.614	104.016
Aktiver		3.553.456	3.658.531

Passiver

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(181.484)	(52.652)
Egenkapital		(131.484)	(2.652)
Gæld til realkreditinstitutter		1.108.027	1.156.222
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		2.458.339	2.448.011
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.566.366	3.604.233
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	48.200	48.200
Deposita		53.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.374	8.750
Kortfristede gældsforpligtelser		118.574	56.950
Gældsforpligtelser		3.684.940	3.661.183
Passiver		3.553.456	3.658.531
Going concern	1		
Personaleforhold	4		
Eventualaktiver	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	50.000
Rettelse af væsentlige fejl	0	(52.652)	(52.652)
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(52.652)	(2.652)
Årets resultat	0	(128.832)	(128.832)
Egenkapital ultimo	50.000	(181.484)	(131.484)

Noter

1 Going concern

Selskabets fortsatte drift er afhængig af tilførsel af yderligere likviditet.

Selskabet har modtaget en finansiel støtteerklæring fra selskabets kapitalejer om finansiel støtte frem til 31.12.2024. På dette grundlag er årsrapporten for 2023 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	3.639.680
Kostpris ultimo	3.639.680
Af- og nedskrivninger primo	(85.165)
Årets afskrivninger	(38.673)
Af- og nedskrivninger ultimo	(123.838)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.515.842

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2022 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	48.200	48.200	1.108.027	915.227
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	2.458.339	0
	48.200	48.200	3.566.366	915.227

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktøren har ikke modtaget vederlag.

5 Eventualaktiver

Selskabet har et ikke-aktiveret skatteaktiv på 85 t.kr.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.156 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 3.516 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er konstateret væsentlig fejl i årsregnskabet for 2022, som henføres til fejlregistrering vedrørende betalt ejendomsskat i resultatopgørelsen. Sammenligningstillene er korrigeret for den forkerte resultatpåvirkning, som har medført et forbedret resultat for 2022 med 13,5 t.kr. før skat, skat af årets resultat er uændret, og andre tilgodehavender er faldet med 13,5 t.kr. mens egenkapitalen ultimo 2022 er forøget med 13,5 t.kr.

Selskabets likvide beholdninger er steget med 27 t.kr. i 2022, som følge af ovenstående.

Der er konstateret væsentlig fejl i årsregnskabet for 2022 samt tidligere år, som henføres til manglende afskrivninger på selskabets ejendomme. Sammenligningstillene er korrigeret for den forkerte resultatpåvirkning, som har medført et forringet resultat for 2022 med 29 t.kr. før skat, skat af årets resultat er uændret, mens egenkapitalen ultimo 2022 er nedbragt med 66 t.kr.

Selskabets grunde og bygninger er faldet med 66 t.kr. i 2022, som følge af ovenstående.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Lejeindtægter indregnes i takt med

lejeperioden ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for rabatter indregnes under indtægter.vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 aktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	5-50	0-50%

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.