

# **JSJ Ejendomme ApS**

**Nordre Frihavnsgade 31, 4. th, 2100 København Ø**

**CVR-nr. 38 81 31 45**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. juli 2023.

---

**Jakob Skram-Jensen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JSJ Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2023

### Direktion

Jakob Skram-Jensen  
Direktør

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaverne i JSJ Ejendomme ApS**

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 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 revisoreres 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.

København, den 14. juli 2023

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Martin Bomholtz**

statsautoriseret revisor  
mne34117

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

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

E-mail: jsjinvestholding@gmail.com

CVR-nr.: 38 81 31 45

Stiftet: 24. juli 2017

Hjemsted: København

Regnskabsår: 1. januar - 31. december  
5. regnskabsår

### Direktion

Jakob Skram-Jensen, Direktør

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er handel, produktion og dertil knyttet virksomhed, derunder køb, salg og udlejning af fast ejendom og i øvrigt drive investeringsvirksomhed og aktiviteter som har forbindelse hermed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -29.207 kr. mod 53.007 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -64.769 kr. mod -64.246 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende, men i overensstemmelse med seneste forventninger.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-29.207</b>	<b>53.007</b>
Personaleomkostninger	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.475	-9.475
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-38.682</b>	<b>43.532</b>
Andre finansielle indtægter	0	3
Øvrige finansielle omkostninger	-26.787	-140.946
<b>Resultat før skat</b>	<b>-65.469</b>	<b>-97.411</b>
Skat af årets resultat	700	33.165
<b>Årets resultat</b>	<b>-64.769</b>	<b>-64.246</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-64.769	-64.246
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-64.769</b>	<b>-64.246</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.620.730	2.900.160
Materielle anlægsaktiver i alt	3.620.730	2.900.160
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.620.730</b>	<b>2.900.160</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver	33.165	33.165
Andre tilgodehavender	15.505	36.022
Tilgodehavender i alt	48.670	69.187
Likvide beholdninger	41.782	22.113
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>90.452</b>	<b>91.300</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.711.182</b>	<b>2.991.460</b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
1 Virksomhedskapital	50.000	50.000
2 Overført resultat	0	-127.060
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>-77.060</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
3 Gæld til realkreditinstitutter	1.156.221	1.252.260
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.448.011	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.604.232	1.252.260
Kortfristet del af langfristet gæld	48.200	0
Gæld til pengeinstitutter	0	17.930
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.750	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	1.637.505
Selskabsskat	0	700
Anden gæld	0	160.125
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	56.950	1.816.260
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.661.182</b>	<b>3.068.520</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.711.182</b>	<b>2.991.460</b>

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>1. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2022	50.000	50.000
	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>2. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2022	-127.060	-62.814
Årets overførte overskud eller underskud	-64.769	-64.246
Skattefri tilskud	191.829	0
	<b>0</b>	<b>-127.060</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.156.221</b>	<b>1.252.260</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	963.420	1.009.473
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.204 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.891 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JSJ Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter værdipapirer, renteindtægter og rentekomkostninger.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50 %

### Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til netto realisationsværdi.

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 netto realisationsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder 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 registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Jakob Skram-Jensen

Direktør og dirigent

Serienummer: c3bacace-0b06-4ac9-ac20-f9ccda01b7d7

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-07-17 09:21:03 UTC



## Martin Bomholtz

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: 6ad50f49-cc60-41df-9d51-5f03034f87cf

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-07-17 09:27:35 UTC



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>