

# **JC 11 Ejendomme ApS**

**Vilhelmshåbsvej 9  
2920 Charlottenlund**

**CVR-nr. 40 65 06 95**

**Årsrapport for 2021  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 30. juni 2022

---

Jan Thorsted  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021	8
Balance pr. 31. december 2021	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JC 11 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 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2022 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 30. juni 2022

### Direktion

Jan Thorsted  
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JC 11 Ejendomme ApS  
Vilhelmshåbsvej 9  
2920 Charlottenlund

Telefon: 53532850

CVR-nr.: 40 65 06 95

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 1. juli 2019

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

### Direktion

Jan Thorsted, adm. direktør

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at udøve investering i og udlejning af fast ejendom samt aktiviteter i tilknytning hertil

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2021 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 709.564, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 1.900.478.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JC 11 Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har endvidere valgt at følge anbefalingerne i Regnskabsvejledning for klasse B- og C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.651.339</b>	<b>1.998.794</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-809.655</u>	<u>-949.711</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>841.684</b>	<b>1.049.083</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>841.684</b>	<b>1.049.083</b>
Finansielle indtægter	2	68.105	25.464
Finansielle omkostninger	3	<u>-3.061</u>	<u>-1.938</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>906.728</b>	<b>1.072.609</b>
Skat af årets resultat	4	<u>-197.164</u>	<u>-238.260</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>709.564</u></b>	<b><u>834.349</u></b>
Overført resultat		<u>709.564</u>	<u>834.349</u>
		<b><u>709.564</u></b>	<b><u>834.349</u></b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Deposita		53.700	53.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>53.700</b>	<b>53.700</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>53.700</b>	<b>53.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	62.500
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.532.244	880.658
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		91.129	80.080
Periodeafgrænsningsposter		1.882.783	2.074.320
<b>Tilgodehavender</b>		<b>3.506.156</b>	<b>3.097.558</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>399.780</b>	<b>513.117</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.905.936</b>	<b>3.610.675</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.959.636</b>	<b>3.664.375</b>

**Balance pr. 31. december 2021**

	<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		1.860.478	1.150.914
<b>Egenkapital</b>		<b><u>1.900.478</u></b>	<b><u>1.190.914</u></b>
Selskabsskat		197.164	248.743
Skyldigt sambeskatningsbidrag		0	95.436
Anden gæld		62.853	141.755
Periodeafgrænsningsposter		1.799.141	1.987.527
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.059.158</u></b>	<b><u>2.473.461</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.059.158</u></b>	<b><u>2.473.461</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>3.959.636</u></u></b>	<b><u><u>3.664.375</u></u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	40.000	1.150.914	1.190.914
Årets resultat	0	709.564	709.564
<b>Egenkapital 31. december 2021</b>	<b>40.000</b>	<b>1.860.478</b>	<b>1.900.478</b>

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
<b>Egenkapital forrige år</b>			
Egenkapital 1. januar 2020	40.000	316.565	356.565
Årets resultat	0	834.349	834.349
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>40.000</b>	<b>1.150.914</b>	<b>1.190.914</b>

## Noter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	784.560	934.560
Pensioner	18.000	10.500
Andre omkostninger til social sikring	<u>7.095</u>	<u>4.651</u>
	<b><u>809.655</u></b>	<b><u>949.711</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	54.117	35.947
Andre finansielle indtægter	<u>13.988</u>	<u>-10.483</u>
	<b><u>68.105</u></b>	<b><u>25.464</u></b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	2.816	1.938
Valutakurstab	<u>245</u>	<u>0</u>
	<b><u>3.061</u></b>	<b><u>1.938</u></b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	<u>197.164</u>	<u>238.260</u>
	<b><u>197.164</u></b>	<b><u>238.260</u></b>

## Noter

### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Alevin Holding ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter. Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler i niveauet ca. 2 mio.