

# JC 11 Ejendomme ApS

Hjemstedsadresse: Vilhelmshåbvej 9, 2920 Charlottenlund

**CVR-nummer 40 65 06 95**

## Årsrapport 2023

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. august 2024**

---

Jan Thorsted  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	JC 11 Ejendomme ApS Vilhelmshåbvej 9 2920 Charlottenlund  Hjemstedskommune: Gentofte
<b>Direktion</b>	Jan Thorsted
<b>Revisor</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	1. juli 2019
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Charlottenlund, den 5. august 2024

### Direktion

Jan Thorsted

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i JC 11 Ejendomme ApS:

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JC 11 Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet 'Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet'. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidet gennemgang

#### Sammenligningstal er ikke revideret

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligten. I foregående år havde selskabet i overensstemmelse med lovgivningen ingen generalforsamlingsvalgt revisor. Sammenligningstallene i årsregnskabet er derfor ikke revideret, som det også fremgår af regnskabet.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet, fortsat

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Helsingør, den 5. august 2024

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor  
mne31476

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for JC 11 Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.



## Regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgået direkte omkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger der er medgået til at opnå årets omsætning.

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

#### Personaleomkostninger

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

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Alevin Holding ApS fungerer som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab og gevinst indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsudgifter.

### Finansielle anlægsaktiver

Deposita måles til amortiseret kostpris.

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Alevin Holding ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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.

## Regnskabspraksis

### **Skyldig skat og udskudt skat, fortsat**

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 nettorealisationseværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter, passiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførsel i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

Note	2023	2022
		<i>Ej revideret</i>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.621.880</b>	<b>1.085.499</b>
1 Personaleomkostninger	418.715	57.924
Afskrivninger	20.000	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.183.165</b>	<b>1.027.574</b>
Finansielle indtægter	139.345	79.106
Finansielle omkostninger	12.115	20.315
<b>Resultat før skat</b>	<b>1.310.395</b>	<b>1.086.365</b>
2 Skat af årets resultat	288.530	243.034
<b>Årets resultat</b>	<b>1.021.865</b>	<b>843.331</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	1.021.865	843.331
<b>Disponeret</b>	<b>1.021.865</b>	<b>843.331</b>

## Balance 31. december 2023

### Aktiver

Note	2023	2022
		<i>Ej revideret</i>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	100.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>
Deposita	53.700	53.700
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>53.700</b>	<b>53.700</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>153.700</b>	<b>53.700</b>
Andre tilgodehavender	107.859	149.774
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	3.527.946	2.419.865
Periodeafgrænsningsposter	2.215.918	2.095.822
<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.851.723</b>	<b>4.665.462</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>229.057</b>	<b>140.445</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>6.080.780</b>	<b>4.805.906</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.234.480</b>	<b>4.859.606</b>

## Balance 31. december 2023

### Passiver

Note	2023	2022
		<i>Ej revideret</i>
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	3.725.674	2.703.809
Foreslået udbytte	0	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3.765.674</b>	<b>2.743.809</b>
Hensættelser til udskudt skat	2.200	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>2.200</b>	<b>0</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	270.246	81.125
2 Skyldig selskabsskat	286.330	253.727
Anden gæld	64.530	13.395
Periodeafgrænsningsposter, passiver	1.845.500	1.767.550
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>2.466.606</b>	<b>2.115.797</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>2.466.606</b>	<b>2.115.797</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>6.234.480</b>	<b>4.859.606</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	1.860.478	0	1.900.478
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	843.331	0	843.331
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>40.000</b>	<b>2.703.809</b>	<b>0</b>	<b>2.743.809</b>
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	2.703.809	0	2.743.809
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	1.021.865	0	1.021.865
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>3.725.674</b>	<b>0</b>	<b>3.765.674</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
		<i>Ej revideret</i>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	399.801	38.053
Pensioner	10.500	18.000
Andre omkostninger til social sikring	8.414	1.871
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>418.715</b>	<b>57.923</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	286.330	243.034
Ændring af hensættelse til udskudt skat	2.200	0
	<b>288.530</b>	<b>243.034</b>
<b>3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffessum 1. januar	0	0
Årets tilgang	120.000	0
Årets afgang	0	0
<b>Anskaffessum 31. december</b>	<b>120.000</b>	<b>0</b>
Afskrivninger 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	20.000	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
<b>Afskrivninger 31. december</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>100.000</b>	<b>0</b>



## Noter til årsregnskabet

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke afgivet pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

### 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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Jan Thorsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Thorsted

Direktør

ID: 61b0fb45-cf47-4f33-8fbd-fe6b0b406e58

Tidspunkt for underskrift: 06-08-2024 kl.: 16:50:56

Underskrevet med MitID



## Jan Thorsted

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jan Thorsted

Dirigent

ID: 61b0fb45-cf47-4f33-8fbd-fe6b0b406e58

Tidspunkt for underskrift: 06-08-2024 kl.: 16:50:56

Underskrevet med MitID



## Jesper Fenger Smidt

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Fenger Smidt

Revisor

ID: 99f3239f-b191-4f1c-8c7b-5c62a231658f

Tidspunkt for underskrift: 06-08-2024 kl.: 19:44:58

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 4afc5ahuPXy251975688

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).