

## **JC Estate ApS**

**Virkelyst 5**

**4420 Regstrup**

**CVR-nummer 40884416**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 4. april 2022

---

Jonas Markeprand Christiansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>6</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JC Estate ApS

Virkelyst 5

4420 Regstrup

Hjemstedskommune:

CVR-nummer:

40884416

Regnskabsperiode:

1. januar 2021 - 31. december 2021

### Direktion

Jonas Markeprand Christiansen

### Revisor

Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab

Linde Allé 1, 1.

2750 Ballerup

Kontaktperson:

Kim Pilegaard Melin

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2021 - 31. december 2021 for JC Estate ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Regstrup, 4. april 2022

**Direktionen:**

Jonas Markeprand Christiansen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejeren i JC Estate ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for JC Estate ApS for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 review af årsregnskabet har vi efter aftale med ledelsen gennemlæst ledelsesberetningen og i den forbindelse overvejet, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved reviewet eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

Vi har derudover overvejet, 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 fejl-information i ledelsesberetningen.

Ballerup, 4. april 2022

### Dansk Revision Ballerup

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

Kim Pilegaard Melin

Partner, statsautoriseret revisor

mne34580

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets resultat udviser et overskud på TDK 149 mod et overskud på TDK 141 i 2020. Udviklingen og resultatet anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>309.128</b>	<b>321</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-48.500	-49
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>260.628</b>	<b>272</b>
1	Finansielle omkostninger	-69.686	-92
	<b>Resultat før skat</b>	<b>190.941</b>	<b>180</b>
2	Skat af årets resultat	-42.006	-40
	<b>Årets resultat</b>	<b>148.935</b>	<b>141</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	100
	Overført resultat	148.935	41
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>148.935</b>	<b>141</b>
3	Antal beskæftigede		



Note	<b>Balance</b>	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	2.919.395	2.968
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.919.395</b>	<b>2.968</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.919.395</b>	<b>2.968</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>101.166</b>	<b>20</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>101.166</b>	<b>20</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.020.561</b>	<b>2.988</b>

Note	Balance	2021 DKK	2019/20 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	189.612	41
	Foreslået udbytte	0	100
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>229.612</b>	<b>181</b>
	Hensættelser til udskudt skat	18.057	9
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>18.057</b>	<b>9</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.526.841	1.610
	Kreditinstitutter	494.501	557
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	180.000	180
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.201.341</b>	<b>2.347</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	83.000	83
	Kreditinstitutter	88.200	88
	Gæld til tilknyttede virksomheder	237.089	169
	Selskabsskat	32.978	31
	Anden gæld	130.283	80
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>571.550</b>	<b>451</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.772.892</b>	<b>2.798</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.020.561</b>	<b>2.988</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december				
Saldo primo	40	41	100	181
Udbetalt udbytte	0	0	-100	-100
Årets resultat	0	149	0	149
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>230</b>

	2021	2019/20
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	8.082	13
Andre finansielle omkostninger	61.604	79
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>69.686</b>	<b>92</b>
<b>2</b>		
<b>Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	32.978	31
Regulering af udskudt skat	9.028	9
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>42.006</b>	<b>40</b>
<b>3</b>		
<b>Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	40.000	40
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40.000</b>	<b>40</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
Virksomhedskapitalen er uændret siden stiftelsen.		
<b>5</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.399.137	1.482
<b>6</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet Midtvest Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>7</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

	2021	2019/20
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDK 1.610, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør TDK 2.919.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt TDK 2.100 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

### Resultatopgørelsen

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i forbindelse med lejeperioden. Lejeindtægten indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter.

### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:

Brugstid

Restværdi

## Anvendt regnskabspraksis

---

Bygninger	50 år	88 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 10 år	0 %

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

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

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# PENNEO

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

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

## Jonas Markeprand Christiansen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-811532009995

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-04-16 04:52:34 UTC

NEM ID 

## Kim Pilegaard Melin

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:28853343-RID:79532087

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-04-16 05:26:18 UTC

NEM ID 

## Jonas Markeprand Christiansen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-811532009995

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-04-18 10:16:37 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 11E60-K13CW-F1WN4-8AB3J-VQ4CN-K7B15

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>