

## **JJ Boligselskab ApS**

**Dragsmøllevej 23**

**4534 Hørve**

**CVR-nummer 43351532**

## **Årsrapport**

**1. januar 2023 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. juni 2024

---

Jonas Van Dijk Jørgensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JJ Boligselskab ApS  
Dragsmøllevej 23  
4534 Hørve

Hjemstedskommune: Odsherred  
CVR-nummer: 43351532  
Regnskabsperiode: 1. januar 2023 - 31. december 2023

### Direktion

Jonas van Dijk Jørgensen

### Revisor

Dansk Revision Holbæk  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Kalundborgvej 133  
4300 Holbæk

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2023 - 31. december 2023 for JJ Boligselskab 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørve, 26. juni 2024

**Direktionen:**

Jonas van Dijk Jørgensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JJ Boligselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJ Boligselskab ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder 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 selskabets 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 revisorers 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 selskabets 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, selskabets 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.

Holbæk, 26. juni 2024

### Dansk Revision Holbæk

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 28853343

John Nielsen  
Partner, Statsautoriseret revisor  
mne35451

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at eje og udleje fast ejendom, samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets udvikling og resultat anses for forventeligt.

Selskabets egenkapital udgør TDKK -136 hvorved mere end 50% af selskabskapitalen er tabt. Det er selskabets andet regnskabsår, første med reel driftsaktivitet, hvorved driftsaktiviteterne fortsat er påvirket af omkostninger i forbindelse med opstart. Der er i tidligere regnskabsår anskaffet to ejendomme til udlejning, med forventning om udlejning af begge ejendomme i kommende regnskabsår. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen reetableres i kommende regnskabsår, som følge af forbedret indtjening i forbindelse med udlejning af samtlige udlejningsejendomme.

Moderselskabet, JJ 1989 ApS, som ligeledes er selskabets største og mest væsentlige kreditor, har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring på samlet TDKK 3.129, hvorved selskabet står tilbage for øvrige kreditorer.

Note	Resultatopgørelse	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>87.145</b>	<b>-35</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-8.068	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>79.077</b>	<b>-35</b>
1	Finansielle omkostninger	-224.747	-45
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-145.671</b>	<b>-80</b>
2	Skat af årets resultat	32.047	18
	<b>Årets resultat</b>	<b>-113.624</b>	<b>-62</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-113.624	-62
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-113.624</b>	<b>-62</b>

Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	2.886.532	2.695
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.886.532</b>	<b>2.695</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.886.532</b>	<b>2.695</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	20.000	0
	Udsudte skatteaktiver	1.775	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	30.272	18
	Andre tilgodehavender	6.316	6
	Periodeafgrænsningsposter	15.451	14
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>73.813</b>	<b>38</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>98.153</b>	<b>60</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>171.966</b>	<b>98</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.058.498</b>	<b>2.793</b>



Note	Balance	2023 DKK	2022 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
3	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	-175.916	-62
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-135.916</b>	<b>-22</b>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.189	29
	Gæld til tilknyttede virksomheder	3.128.945	2.786
	Periodeafgrænsningsposter	20.000	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	14.279	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.194.414</b>	<b>2.815</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.194.414</b>	<b>2.815</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.058.498</b>	<b>2.793</b>
4	Oplysninger om fortsat drift		
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	40	-62	-22
Årets resultat	0	-114	-114
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-176</b>	<b>-136</b>

Noter	2023	2022
	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renter tilknyttede virksomheder	220.344 43
	Andre finansielle omkostninger	4.403 2
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>224.747 45</b>
<b>2</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	
	Skat af årets resultat	-30.272 -18
	Regulering af udskudt skat	-1.775 0
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-32.047 -18</b>
<b>3</b>	<b>Virksomhedskapital</b>	
	Virksomhedskapital, primo	40.000 40
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>40.000 40</b>

Selskabskapitalen består af 40.000 anparter a nominelt 1 kr. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder. Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

#### 4 Oplysninger om fortsat drift

Selskabets egenkapital udgør TDKK -136 hvorved mere end 50% af selskabskapitalen er tabt. Det er selskabets andet regnskabsår, første med reel driftsaktivitet, hvorved driftsaktiviteterne fortsat er påvirket af omkostninger i forbindelse med opstart. Der er i tidligere regnskabsår anskaffet to ejendomme til udlejning, med forventning om udlejning af begge ejendomme i kommende regnskabsår. Det er ledelsens forventning at selskabskapitalen reetableres i kommende regnskabsår, som følge af forbedret indtjening i forbindelse med udlejning af samtlige udlejningsejendomme.

Moderselskabet, JJ 1989 ApS, som ligeledes er selskabets største og mest væsentlige kreditor, har underskrevet en tilbagetrædelseserklæring på samlet TDKK 3.129, hvorved selskabet står tilbage for øvrige kreditorer.

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JJ 1989 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.

	2023	2022
Noter	DKK	1.000 DKK

---

**6      Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ingen.

## 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

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.

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift og vedligeholdelse af udlejningsejendomme.

### 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 gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån 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 poster 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 - 50 år	60 - 80 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.



# 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 van Dijk Jørgensen

### Direktør

På vegne af: JJ Boligselskab ApS

Serienummer: a5703ee3-3b9b-47ed-acdb-30dff034e658

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-06-27 18:55:05 UTC



## John Dennis Aabo Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Dansk Revision Holbæk P/S

Serienummer: 0d84c91a-19b1-4977-a5e8-66bdcef0e097

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-06-28 04:42:05 UTC



## Jonas van Dijk Jørgensen

### Dirigent

På vegne af: JJ Boligselskab ApS

Serienummer: a5703ee3-3b9b-47ed-acdb-30dff034e658

IP: 188.183.xxx.xxx

2024-06-29 11:42:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: S26DJ-CEK51-5DXJD-MLDJM-TQOB0-SFNHK

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 tidsstempelt 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/validator>**