



**KAMPER+ANDERSEN**

STATSAUTORISERET REVISION

Kamper Andersen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
DK-4800 Nykøbing Falster  
info@kamperandersen.dk  
www.kamperandersen.dk  
Telefon: +45 54 85 11 33  
CVR: DK 31 57 93 09  
Bank: 4955 12753160

## **Ejendomsselskabet JCJ ApS**

**C/O Jannik Jensen, Østre Alle 9**

**4800 Nykøbing F.**

**CVR-nummer 43448323**

## **Årsrapport**

**10. august 2022 - 31. december 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. juli 2024

---

Jannik Christian Jensen  
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	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet JCJ ApS  
C/O Jannik Jensen, Østre Alle 9  
4800 Nykøbing F.

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 43448323  
Regnskabsperiode: 10. august 2022 - 31. december 2023

### Direktion

Jannik Christian Jensen

### Revisor

Kamper Andersen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 10. august 2022 - 31. december 2023 for Ejendomsselskabet JCJ 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 10. august 2022 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, 26. juni 2024

**Direktionen:**

Jannik Christian Jensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Ejendomsselskabet JCJ ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JCJ ApS for regnskabsåret 10. august 2022 - 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.

Nykøbing F, 26. juni 2024

### Kamper Andersen

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Martin Oluf Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne30250

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er at eje, drive og udleje fast ejendom primært til institutioner.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Dette er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for forventet i selskabets første driftsår.

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen, og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens §119. Ledelsen forventer retablering af kapitalen ved egen indtjening indenfor de næste 2-3 år.

Note	Resultatopgørelse	2022/23 DKK
<b>Perioden 10. august - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>148.283</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-6.788
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>141.495</b>
	Finansielle indtægter	3.867
1	Finansielle omkostninger	-284.909
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-139.547</b>
	Skat af årets resultat	30.700
	<b>Årets resultat</b>	<b>-108.847</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	-108.847
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-108.847</b>

Note	Balance	2022/23 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Grunde og bygninger	5.179.456
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.179.456</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.179.456</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	333.867
	Udsudte skatteaktiver	30.700
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>364.567</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>364.567</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.544.023</b>



		2022/23
Note	Balance	DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-108.847
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-68.847</b>
	Kreditinstitutter	3.439.476
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.642.992
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.082.468</b>
	Kreditinstitutter	396.402
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	24.000
	Anden gæld	110.000
3	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>530.402</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.612.870</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.544.023</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	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 10. august - 31. december			
Saldo primo	40	0	40
Årets resultat	0	-109	-109
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>-109</b>	<b>-69</b>

Noter	2022/23 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>
	Renter tilknyttede virksomheder 47.477
	Andre finansielle omkostninger 237.432
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b> <u>284.909</u>
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 2.940.553
<b>3</b>	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> <b>2022/23</b>
	DKK
	Kreditinstitutter 396.402
	Leverandører af varer og tjenesteydelser 24.000
	Anden gæld 110.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> <b>530.402</b>
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet JML Holding 2022 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>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>
	Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.720, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør TDKK 5.179.

## 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

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

#### Bruttofortjeneste

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder. Selskabet er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

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

### 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
Bygninger	50 år	1.120 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

Deposita måles til kostpris.

### 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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

# 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.”

**Jannik Christian Jensen (CPR valideret)**

**Direktør**

Serienummer: e73d0dbf-3c2d-4595-b916-fe162c54fd9e

IP: 194.239.xxx.xxx

2024-07-12 14:41:54 UTC



**Martin Oluf Andersen**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: 5c56036d-8d7b-49ad-848c-364ab510281c

IP: 188.120.xxx.xxx

2024-07-12 14:44:17 UTC



**Jannik Christian Jensen (CPR valideret)**

**Dirigent**

Serienummer: e73d0dbf-3c2d-4595-b916-fe162c54fd9e

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-07-13 03:41:39 UTC



Penneo dokumentnøgle: 3IWGM-HMXFG-Z8ZB-J0H8K-1X4NZ-JBDQT

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**