



**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

Østre Alle 9  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 43448323

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. juli 2025

---

Jannik Christian Jensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger .....	2
Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten .....	4
Ledelsesberetning .....	5
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024 .....	6
Balance pr. 31. december 2024 .....	7
Egenkapitalopgørelse .....	9
Noter .....	10

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomheden

Ejendomsselskabet JCJ ApS  
Østre Alle 9  
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 43448323  
Hjemsted Nykøbing F  
Stiftelsesdato  
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

### Direktion

Jannik Christian Jensen, Direktør

### Revisor

Kamper + Andersen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

### Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. juli 2025 på selskabets adresse.

## Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for Ejendomsselskabet JCJ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 1. juli 2025

### Direktion

Jannik Christian Jensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

### *Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet JCJ ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet JCJ ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 revisoreres 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 Deres 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, De 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, den 1. juli 2025

Kamper + Andersen  
Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 31579309

**Martin Oluf Andersen**  
Statsautoriseret revisor  
mne30250

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drive og udleje fast ejendom primært til institutioner.

### Udvikling 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 udvikling og resultat anses for ikke som tilfredsstillende.

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

## Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr	2022/23 kr
<b>Bruttofortjeneste</b>		282.919	170.693
Af- og nedskrivninger		-81.325	-6.788
<b>Resultat før finansielle poster</b>		201.594	163.905
Andre finansielle indtægter	2	41.299	3.867
Finansielle omkostninger	3	-445.287	-283.338
<b>Resultat før skat</b>		-202.394	-115.566
Skat af årets resultat	4	79.577	30.700
<b>Årets resultat</b>		<b>-122.817</b>	<b>-84.866</b>

Forslag til resultatdisponering	2024 kr	2022/23 kr
Overført resultat	-122.817	-84.866
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-122.817</b>	<b>-84.866</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2022/23 kr
<b>Aktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.098.131	5.179.456
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		980.166	333.867
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>6.078.297</b>	<b>5.513.323</b>
<b>Tilgodehavender</b>			
Udskudt skatteaktiv		27.698	30.700
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		23.758	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>51.456</b>	<b>30.700</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>51.456</b>	<b>30.700</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>6.129.753</b>	<b>5.544.023</b>

## Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2022/23 kr
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-231.664	-108.847
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-191.664</b>	<b>-68.847</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker		3.595.630	3.439.476
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.277.849	1.642.992
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	5	<b>5.873.479</b>	<b>5.082.468</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Banker		301.478	396.402
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	24.000
Deposita		110.000	110.000
Anden gæld		1.460	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>447.938</b>	<b>530.402</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>6.321.417</b>	<b>5.612.870</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>6.129.753</b>	<b>5.544.023</b>
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	40.000	-108.847	-68.847
Årets resultat	0	-122.817	-122.817
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>-231.664</b>	<b>-191.664</b>

## Noter

### 1. Personaleomkostninger

Der har i regnskabsåret ikke været ansatte, og der er ikke afholdt personaleomkostninger.

### 2. Andre finansielle indtægter

	2024	2022/23
	kr	kr
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	41.299	3.867

### 3. Finansielle omkostninger

	2024	2022/23
	kr	kr
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	114.646	47.477
Øvrige finansielle omkostninger	330.641	235.861
<b>I alt</b>	<b>445.287</b>	<b>283.338</b>

### 4. Skat af årets resultat

	2024	2022/23
	kr	kr
<b>Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-23.758	0
Årets udskudte skat	3.002	-30.700
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-58.821	0
<b>I alt</b>	<b>-79.577</b>	<b>-30.700</b>

### 5. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 2.766.959 kr

### 6. Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for registrering af moms.

## Noter

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 2.720, der giver pant i grunde og bygninger, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 5.098

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet JCJ ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### RESULTATOPGØRELSEN

##### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

##### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

##### Andre eksterne omkostninger

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

##### Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder regnskabsårets afskrivninger.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

##### Skat af årets resultat

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.

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen. 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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	1120 t.kr

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

#### Tilgodehavender

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

## Noter

### 8. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 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 nettorealiseringsværdi. 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

#### Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer 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

### Adm. direktør

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-07-04 12:50:21 UTC



## Martin Oluf Andersen

### Statsautoriseret revisor

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

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-07-04 13:00:25 UTC



## Jannik Christian Jensen

### Dirigent

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2025-07-04 14:53:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: N5PKI-MIP5C-1YXJ82-ZBU0M-QDK31-2BTCC

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.