

**JCJ EJENDOMME APS  
DROSSELVEJ 10, 2000 FREDERIKSBERG  
CVR.NR. 44 62 86 78**

**ÅRSRAPPORT  
12. FEBRUAR 2024 - 31. DECEMBER 2024  
1. REGNSKABSÅR**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. april 2025

---

dirigent Jens Christian Jensen

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledelsespåtegning 2

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport 3

**Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis 6-7

Resultatopgørelse 8

Balance 9-10

Egenkapitalopgørelse 11

Noter 12-13

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 12. februar 2024 - 31. december 2024 for JCJ 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 12. februar 2024 - 31. december 2024.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fritagelse for revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 17. marts 2025

Direktion

---

direktør Jens Christian Jensen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

Til den daglige ledelse i JCJ Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for JCJ Ejendomme ApS for regnskabsåret 12. februar 2024 – 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 årsrapporten 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.

Allerød, den 17. marts 2025  
GBH REVISION & RÅDGIVNING  
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR-NR. 17 61 04 30

Per Bering  
registreret revisor  
medlem af FSR - danske revisorer  
mne 10842

## SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JCJ Ejendomme ApS Drosselvej 10 2000 Frederiksberg  CVR. nr.: 44 62 86 78 Stiftelsesdato: 12. februar 2024 Hjemsteds kommune: Frederiksberg Regnskabsperiodens startdato: 12. februar 2024 Regnskabsperiodens slutdato: 31. december 2024
<b>Direktion</b>	Direktør Jens Christian Jensen
<b>Revisor</b>	GBH Revision & Rådgivning Registreret Revisionsaktieselskab M. D. Madsensvej 13 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank

## LEDELSESBERETNING FOR 2024

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet består af at eje, udleje og udvikle fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JCJ Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

De væsentligste indregnings- og målingsprincipper er følgende:

### **Resultatopgørelsen**

#### **Nettoomsætning**

Husleje indregnes i henhold til lejekontrakter.

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, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

#### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat og eventuelle reguleringer fra tidligere års skatter 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 sambeskattet med dets modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme medtages til dagsværdi jfr. årsregnskabslovens §38. Dagsværdi er for nærværende regnskabsår kostpris, da købet er foretaget i 2024 og endnu ikke er færdigombygget..

Aktiver med en kostpris på kr. 33.100 og derunder indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, med fradrag af skattemæssige underskud.

Ved negativ udskudt skat vil den udskudte skat blive aktiveret, såfremt det vurderes, at selskabet i de kommende år vil kunne udnytte den negative udskudte skat.

For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Proritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 2024

### Noter

	Nettoomsætning	0
	Andre eksterne omkostninger	<u>-112.377</u>
	<b>BRUTTORESULTAT</b>	<b>-112.377</b>
1	Personaleomkostninger	<u>0</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-112.377</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	0
	Finansielle indtægter	812
	Finansielle omkostninger	<u>-391.066</u>
	<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-502.631</b>
2	Skat af årets resultat	<u>109.026</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>-393.605</u></b>
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>	
	Overført resultat	<u>-393.605</u>
	<b>RESULTATDISPONERING I ALT</b>	<b><u>-393.605</u></b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024****A K T I V E R**Noter

3	Investeringsejendomme	<u>5.954.314</u>
4	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<u><b>5.954.314</b></u>
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<u><b>5.954.314</b></u>
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	<u>109.026</u>
	<b>Tilgodehavender</b>	<u><b>109.026</b></u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u><b>157.720</b></u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<u><b>266.746</b></u>
	<b>AKTIVER</b>	<u><b>6.221.060</b></u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2024****P A S S I V E R**Noter

	Virksomhedskapital	40.000
	Overført resultat	-393.605
	Foreslået udbytte	<u>0</u>
	<b>EGENKAPITAL</b>	<b><u>-353.605</u></b>
	Udskudt skat	<u>0</u>
	<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b><u>0</u></b>
	Langfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>6.558.592</u>
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>6.558.592</u></b>
	Anden gæld	<u>16.073</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>16.073</u></b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b><u>6.574.665</u></b>
	<b>PASSIVER</b>	<b><u>6.221.060</u></b>
6	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
8	Nærtstående parter	
9	Ejerforhold	

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 12.2.2024	40.000	0	0	40.000
Overført af årets resultat	0	-393.605	0	-393.605
Foreslået udbytte	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital 31.12.2024</b>	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-393.605</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>-353.605</u></b>

Virksomhedskapitalen har været uændret kr. 40.000 siden stiftelsen i 2024.

## NOTER

### 1 Personalemkostninger

Selskabet har ikke beskæftiget personale i regnskabsåret 2024, udover den til Erhvervsstyrelsen anmeldte direktør. Der er ikke udbetalt vederlag herfor.

Antal fuldtidsbeskæftigede personer i gennemsnit	0
--	---

### 2 Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-109.026
Udskudt skat 12.2.2024	0
Udskudt skat 31.12.2024	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0
	<b>-109.026</b>

### 3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme består af udlejningsejendom beliggende i København.

#### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning

Selskabets ledelse vurderer, at den valgte regnskabspraksis, hvor investeringsejendomme måles til dagsværdi giver det bedste udtryk for selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat af selskabets aktiviteter.

Ledelsens skøn over værdien af investeringsejendommen fastsættes som kostpris da købet er foretaget i 2024 og endnu ikke er færdigombygget.

Dagsværdi af investeringsejendomme 31.12.2024	<b>5.954.314</b>
---	------------------

### 4 Materielle anlægsaktiver

I materielle anlægsaktiver indgår ikke finansielle leasingaktiver.

## NOTER

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31.12.2024	Første års afdrag	Restgæld efter 5 år
Gæld til tilknyttede virksomheder	6.558.592	0	6.558.592
	<b>6.558.592</b>	<b>0</b>	<b>6.558.592</b>

### 6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

#### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter i henhold til selskabsskattelovens regler subsidiært for skatten af de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.

#### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør kr. 5.954.314.

#### 8 Nærtstående parter

Samlede renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	<b>390.928</b>
--	----------------

#### 9 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

JCJ Holding ApS  
Drosselvej 10  
2000 Frederiksberg