

---

# ***JA 6 ApS***

Fredtoftevej 10, 2980 Kokkedal

## **Årsrapport for 1. oktober 2023 - 30. september 2024**

---

CVR-nr. 43 36 15 38

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/12 2024

Bent Friis Pedersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

|                                                         | <u>Side</u> |
|---------------------------------------------------------|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                                      |             |
| Ledelsespåtegning                                       | 1           |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                              |             |
| Selskabsoplysninger                                     | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                                      |             |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september            | 5           |
| Balance 30. september                                   | 6           |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 8           |
| Noter til årsregnskabet                                 | 9           |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for JA 6 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 16. december 2024

## Direktion

Bent Friis Pedersen  
direktør

Erik Metellus Christensen  
direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JA 6 ApS

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JA 6 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Esbjerg, den 16. december 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kim Ladegaard

statsautoriseret revisor

mne32799

# Selskabsoplysninger

|                  |                                                                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Selskabet</b> | JA 6 ApS<br>Fredtoftevej 10<br>2980 Kokkedal<br><br>CVR-nr: 43 36 15 38<br>Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024<br>Hjemstedskommune: Kokkedal |
| <b>Direktion</b> | Bent Friis Pedersen<br>Erik Metellus Christensen                                                                                                                |
| <b>Revisor</b>   | PricewaterhouseCoopers<br>Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Esbjerg Brygge 28, 2.<br>6700 Esbjerg                                                     |

# Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

|                                        | Note | 2023/24           | 2022/23           |
|----------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                        |      | DKK<br>12 måneder | DKK<br>15 måneder |
| Bruttotab før værdiregulering          |      | -1.156.427        | -236.322          |
| Værdiregulering af investeringsaktiver |      | 7.791.836         | 0                 |
| Bruttotab efter værdiregulering        |      | 6.635.409         | -236.322          |
| Finansielle indtægter                  |      | 35.169            | 13.000            |
| Finansielle omkostninger               |      | -512.267          | -510.658          |
| Resultat før skat                      |      | 6.158.311         | -733.980          |
| Skat af årets resultat                 | 3    | -1.194.616        | 0                 |
| Årets resultat                         |      | 4.963.695         | -733.980          |

## Resultatdisponering

|                                 | 2023/24   | 2022/23  |
|---------------------------------|-----------|----------|
|                                 | DKK       | DKK      |
| Forslag til resultatdisponering |           |          |
| Overført resultat               | 4.963.695 | -733.980 |
|                                 | 4.963.695 | -733.980 |

## Balance 30. september 2024

### Aktiver

|                             | Note | 2023/24           | 2022/23           |
|-----------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                             |      | DKK               | DKK               |
| Investeringsjendomme        |      | 20.000.000        | 9.445.264         |
| Materielle anlægsaktiver    | 4    | 20.000.000        | 9.445.264         |
| <b>Anlægsaktiver</b>        |      | <b>20.000.000</b> | <b>9.445.264</b>  |
| Andre tilgodehavender       |      | 361.000           | 335.107           |
| Periodeafgrænsningsposter   |      | 11.191            | 33.825            |
| Tilgodehavender             |      | 372.191           | 368.932           |
| <b>Likvide beholdninger</b> |      | <b>511.089</b>    | <b>999.293</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>    |      | <b>883.280</b>    | <b>1.368.225</b>  |
| <b>Aktiver</b>              |      | <b>20.883.280</b> | <b>10.813.489</b> |

# Balance 30. september 2024

## Passiver

|                                                   | Note | 2023/24           | 2022/23           |
|---------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                                   |      | DKK               | DKK               |
| Selskabskapital                                   |      | 40.000            | 40.000            |
| Overført resultat                                 |      | 4.229.715         | -733.980          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>4.269.715</b>  | <b>-693.980</b>   |
| <br>                                              |      |                   |                   |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 1.194.616         | 0                 |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>1.194.616</b>  | <b>0</b>          |
| <br>                                              |      |                   |                   |
| Kreditinstitutter                                 |      | 5.808.452         | 2.166.892         |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser          |      | 72.182            | 101.827           |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse             |      | 7.536.000         | 7.316.000         |
| Anden gæld                                        |      | 2.002.315         | 1.922.750         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>15.418.949</b> | <b>11.507.469</b> |
| <br>                                              |      |                   |                   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>15.418.949</b> | <b>11.507.469</b> |
| <br>                                              |      |                   |                   |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>20.883.280</b> | <b>10.813.489</b> |
| <br>                                              |      |                   |                   |
| Væsentligste aktiviteter                          | 1    |                   |                   |
| Medarbejderforhold                                | 2    |                   |                   |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 5    |                   |                   |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 6    |                   |                   |

# Egenkapitalopgørelse

|                           | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat | I alt            |
|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------|
|                           | DKK                  | DKK                  | DKK              |
| Egenkapital 1. oktober    | 40.000               | -733.980             | -693.980         |
| Årets resultat            | 0                    | 4.963.695            | 4.963.695        |
| Egenkapital 30. september | <b>40.000</b>        | <b>4.229.715</b>     | <b>4.269.715</b> |

# Noter til årsregnskabet

## 1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i at projektudvikle ejendomme.

## 2. Medarbejderforhold

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

| 2023/24 | 2022/23 |
|---------|---------|
| 0       | 0       |

## 3. Skat af årets resultat

Årets udskudte skat

| 2023/24           | 2022/23           |
|-------------------|-------------------|
| DKK<br>12 måneder | DKK<br>15 måneder |
| 1.194.616         | 0                 |
| <b>1.194.616</b>  | <b>0</b>          |

## 4. Aktiver der måles til dagsværdi

|                                            | Investerings-<br>ejendomme |
|--------------------------------------------|----------------------------|
|                                            | DKK                        |
| Kostpris 1. oktober                        | 8.541.479                  |
| Tilgang i årets løb                        | 3.666.685                  |
| Kostpris 30. september                     | <b>12.208.164</b>          |
| Værdireguleringer 1. oktober               | 0                          |
| Årets værdireguleringer                    | 7.791.836                  |
| Værdireguleringer 30. september            | <b>7.791.836</b>           |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b>20.000.000</b>          |

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi.

Investeringssejendommen er under ombygning og modernisering og indeholder 4 lejligheder. Projektet er færdiggjort i Q4 2024, hvorefter lejlighederne sættes til salg.

Lejlighederne er værdiansat med udgangspunkt i ejendomsmæglerens skøn over salgsværdi korrigeret for omkostninger til færdiggørelse af projektet.

Investeringssejendommen består af et samlet bygningsareal på 438 m<sup>2</sup> samt kælder på 160 m<sup>2</sup> på en 1.815 m<sup>2</sup> grund beliggende Jernbane Allé 6 i Espergærde.

## Noter til årsregnskabet

### 5. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Der er ikke sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser pr. 30. september 2024.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JA 6 ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2023/24 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

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

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 fordele 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.

## Resultatopgørelse

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

Under andre eksterne omkostninger indregnes tillige ejendomsomkostninger. Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Bruttotab

Bruttotab opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med . Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balance

# Noter til årsregnskabet

## Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelsen tager ikke udgangspunkt i opgørelse fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år for ejendomme har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsjendomme

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.