



Højmark Groth ApS
Ejendomsadministration
Magnoliavej 2-4
5250 Odense SV

T: 66 13 87 37
info@hgadm.dk
www.hgadm.dk
CVR nr. 25 06 12 92

JSN EJENDOMME ApS

Læssøegade 165, st, 5230 Odense M
CVR-nummer: 29698333

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 76 2024

dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023

Resultatopgørelse.....	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JSN EJENDOMME ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense M, den 8. maj 2024

Direktion


Jim Allan Larsen

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JSN EJENDOMME ApS Læssøegade 165, st 5230 Odense M
	CVR-nr.: 29 69 83 33 Stiftet: 27. juli 2006 Kommune: Odense Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jim Allan Larsen
Pengeinstitut	Jyske Bank - Erhvervscenter Odense Mageløs 8 5100 Odense C
Regnskab	Højmark Groth ApS Magnoliavej 2-4 5250 Odense SV

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at besidde kapitalandele i andre selskaber, erhverve og eje fast ejendom, købe og sælge værdipapirer samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets 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 tilfredsstillende.

Selskabet har tabt mere end 50% af anpartskapitalen, som forventes reetableret ved egen indtjening.

Selskabets kortfristede forpligtelser overstiger omsætningsaktiver, der henvises i øvrigt til note 1.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	181.029	192.692
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-23.140	-23.140
DRIFTSRESULTAT	157.889	169.552
Andre finansielle indtægter	7	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-22.155	-18.718
Andre finansielle omkostninger	-116.492	-65.668
RESULTAT FØR SKAT.....	19.249	85.166
2 Skat af årets resultat.....	-9.482	-24.046
ÅRETS RESULTAT.....	9.767	61.120
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	9.767	61.120
DISPONERET I ALT.....	9.767	61.120

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

	2023	2022
3 Grunde og bygninger	3.141.668	3.164.808
Materielle anlægsaktiver	3.141.668	3.164.808
ANLÆGSAKTIVER	3.141.668	3.164.808
Periodeafgrænsningsposter	4.767	4.406
Tilgodehavender	4.767	4.406
OMSÆTNINGSAKTIVER	4.767	4.406
AKTIVER	3.146.435	3.169.214

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	150.000	150.000
Overført resultat.....	-826.234	-836.001
EGENKAPITAL	-676.234	-686.001
Ansvarlig lånekapital.....	298.500	298.500
Prioritetsgæld.....	2.171.097	2.327.081
Deposita	91.848	72.648
4 Langfristede gældsforpligtelser	2.561.445	2.698.229
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	161.168	157.537
Kreditinstitutter.....	11.601	25.222
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	625	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	607.444	515.184
Selskabsskat.....	10.212	25.104
Anden gæld	23.336	6.663
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	446.838	412.276
Kortfristede gældsforpligtelser.....	1.261.224	1.156.986
GÆLDSFORPLIGTELSE	3.822.669	3.855.215
PASSIVER	3.146.435	3.169.214
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo	150.000	150.000
Virksomhedskapital ultimo	150.000	150.000
Overført resultat, primo	-836.001	-897.121
Årets resultat.....	9.767	61.120
Overført resultat ultimo	-826.234	-836.001
EGENKAPITAL	-676.234	-686.001

NOTER

2023

2022

1

Usikkerhed om fortsat drift

Selskabets nuværende kreditter inkl. gæld til tilknyttede virksomhed og gæld til hovedaktionær er nødvendige for en fortsættelse af selskabets planlagte aktiviteter.

Vi har som ledelse ikke indikationer på, at de nødvendige kreditter ikke vil blive forlænget.

På baggrund af ovennævnte er årsrapporten aflagt med forsat drift i øje.

2

Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat9.48224.046

Skat af årets resultat i alt.....9.48224.046

3

Materielle anlægsaktiver

Kostpris, primo4.528.362

Kostpris 31. december 20234.528.362

Af-/nedskrivninger, primo-1.363.554

Årets af-/nedskrivninger-23.140

Af-/nedskrivninger 31. december 2023-1.386.694

Materielle anlægsaktiver i alt3.141.668

4

Langfristede gældsforpligtelser

Gæld i alt primo

Gæld i alt ultimo

Kortfristet andel

Restgæld efter 5 år

Ansvarlig lånekapital298.500298.5000298.500

Prioritetsgæld2.484.6182.332.265161.1681.583.909

Deposita72.64891.84800

2.855.766

2.722.613

161.168

1.882.409

NOTER

2023

2022

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med J. A. Larsen Holding ApS. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Gæld til realkreditinstitut på kr. 2.410.881 er sikret ved et ejerpantebrev i grunde og bygninger på kr. 3.500.000. De pantsatte aktivers regnskabsmæssige værdi udgør kr. 3.141.668.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for JSN EJENDOMME ApS for 2023 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 sambeskattet med moderselskabet J. A. Larsen Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	75 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.