

JC Ejendomme Køge ApS

Børstedvej 7

4682 Tureby

(CVR-nr. 37 22 93 93)

Årsrapport for 2024

Regnskabsperiode 1. januar - 31. december 2024

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. juni 2025

Carsten Bo Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

1

	Side
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	
Beretning	5
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

2

Selskabet JC Ejendomme Køge ApS
 Børstedvej 7
 4682 Tureby

CVR-nr.: 37 22 93 93
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Direktion Carsten Bo Larsen
 Jacob Hansen

Datterselskab Baby-Carlo ApS

Ledelsespåtegning

3

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2024 for JC Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tureby, den 30. juni 2025

Direktion

Carsten Bo Larsen

Jacob Hansen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

4

Til kapitalejerne i JC Ejendomme Køge ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS for 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 ledelsen 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 revisors 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 ledelsens 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, som ledelsen 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.

Køge, den 30. juni 2025

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 58 99 92

Rasmus Emil Dehn Larsen
statsautoriseret revisor
mne40762

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med køb og salg af ejendomme samt anden i forbindelse hermed stående virksomhed.

Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 938.032. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2024 og balancen pr. 31. december 2024.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret ydet koncerntilskud på kr. 90.019. Tilskuddet er ydet ved tilsvarende nedskrivning af mellemregning.

GENERELT

Årsregnskabet for JC Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå virksomhedens nettoomsætning, herunder omkostninger til forsikring, vedligeholdelse og ejendomsskat.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger mv.

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 omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med danske datterselskaber. Selskabet er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Den del af skatten, der endnu ikke er betalt, indregnes som 'Selskabsskat' under gældsforpligtelser eller tilgodehavender. Administrationsselskabet afregner skat med datterselskaberne. Ikke-afregnede forhold indregnes i balancen som 'Skyldigt sambeskatningsbidrag' eller 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag'.

BALANCEN**Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

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

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år 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 investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af tilknyttede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi (konsolideringsmetoden). Værdien opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af goodwill eller badwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Negativ regnskabsmæssig værdi i tilknyttede virksomheder måles til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder, i det omfang det vurderes som uerholdeligt, nedskrives med moderselskabets andel af den negative værdi. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under andre hensættelser i det omfang, moderselskabet er forpligtet til at dække tilknyttede virksomheders gæld.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill/badwill. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til modervirksomheden og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

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

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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 skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles 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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

10

Note	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste	299.225	319.317
Indtægter kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-37.769	-60.643
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.216.496	438.639
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	6.082	5.940
Andre finansielle indtægter	189	17
Andre finansielle omkostninger	-271.852	-234.346
Resultat før skat	1.212.371	468.924
3 Skat af årets resultat	-274.339	-116.765
ÅRETS RESULTAT	938.032	352.159
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	938.032	352.159
Anvendelse i alt	938.032	352.159

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
4 Investerings ejendomme	11.546.607	10.330.111
Materielle anlægsaktiver i alt	11.546.607	10.330.111
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	31.607	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	31.607	0
ANLÆGSAKTIVER I ALT	11.578.214	10.330.111
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.574	87.268
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	80.297
Selskabsskat	16.704	8.740
Tilgodehavender i alt	105.278	176.305
Likvide beholdninger	14.526	13.130
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	119.804	189.435
AKTIVER I ALT	11.698.018	10.519.546

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	2024 kr.	2023 kr.
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	3.964.465	3.026.433
EGENKAPITAL I ALT	4.014.465	3.076.433
Udskudt skat	944.123	676.494
HENSÆTTELSER I ALT	944.123	676.494
Gæld til realkreditinstitutter	3.713.968	3.882.949
5 Langfristet gæld i alt	3.713.968	3.882.949
Gæld til realkreditinstitutter	178.795	190.266
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.250	11.250
Skyldigt sambeskatningsbidrag	7.414	17.003
Anden gæld	2.828.003	2.665.151
Kortfristet gæld i alt	3.025.462	2.883.670
GÆLD I ALT	6.739.430	6.766.619
PASSIVER I ALT	11.698.018	10.519.546
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
6 Eventualposter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Note	2024 kr.	2023 kr.
1 Særlige oplysninger til årsregnskabet		
Usikkerhed ved indregning og måling		
Selskabets investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi i overensstemmelse med virksomhedens regnskabspraksis. Dagsværdien er fastsat på baggrund af markedspriser for sammenlignelige ejendomme uden lejere, primært fritliggende enfamilieshuse og rækkehuse beliggende på Østsjælland, der er handlet i 2024.		
Der er imidlertid væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af dagsværdien, idet værdiansættelsen i høj grad bygger på skøn og eksterne markedsdata, som kan variere betydeligt afhængigt af beliggenhed, stand, og handelstidspunkt. Markedet for denne type ejendomme har i regnskabsåret udvist betydelige udsving, hvilket øger usikkerheden omkring den anvendte sammenligningsmetode og den afledte dagsværdi.		
En ændring i de anvendte forudsætninger kan have en væsentlig indvirkning på resultatopgørelsen og balancen. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.		
2 Personaleomkostninger		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.710	20.263
Årets regulering af udskudt skat	267.629	96.501
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	1
	274.339	116.765

Note	2024 kr.	2023 kr.
------	-------------	-------------

4 Investeringsejendomme

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendomme omfatter beboelsesejendomme, som måles til dagsværdi.

Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på sammenlignelige handler og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelsen af dagsværdien.

Ledelsen forventer tidligst at afhænde ejendommene på tidspunktet for lejers ophør, hvorfor værdiansættelsen er sket ud fra handelspriser på sammenlignelige ejendomme solgt i et frit marked.

Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer sandsynlige og realistiske. Ledelsen revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved dagsværdien er oplyst nedenfor:

Dagsværdi af investeringsejendomme udgør	11.546.607	10.330.111
Årets regulering direkte indregnet i resultatopgørelsen	1.216.496	438.639
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Strøby	17.258	12.093
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Strøby Egede	20.685	24.458
Kvm. pris, villa/rækkehuse, Bjæverskov	18.078	18.920

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ved opgørelse af dagsværdi pr. 31. december 2024 er der anvendt en kvadratmeterpris på kr. 17.258 - 20.685.

Ændringer i skøn over kvadratmeterpriser for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Dagsværdi og ændring heri ved ændring i afkastkrav:	Værdi	Ændring
Kvadratmeterpris/Ændring i kvadratmeterpris	16.395 - 19.651	-5,0%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	10.969.277	-577.330
Kvadratmeterpris/Ændring i kvadratmeterpris	18.121 - 21.719	5,0%
Dagsværdi/Ændring i dagsværdi	12.123.937	577.330

<u>Note</u>	<u>2024 kr.</u>	<u>2023 kr.</u>
5 Langfristet gæld		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>3.051.431</u>	<u>3.229.350</u>

6 Eventualposter

Sambeskatning

JC Ejendomme Køge ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til Skattestyrelsen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Realkredit pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.172.000</u>
Regnskabsmæssig værdi af ejendom	<u>11.546.607</u>

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.”

Jacob Hansen

Direktion

Serienummer: 6595892c-6930-4bed-a2ac-c4dc57630a47

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-06-30 15:15:56 UTC



Carsten Bo Larsen

Direktion

Serienummer: c420f777-7ff1-4293-9c4e-344bd9cb6a4b

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-06-30 15:45:24 UTC



Rasmus Emil Dehn Larsen

ADDERE REVISION STATSATORISERET

REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR: 34589992

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: 2fdb4635-5525-4eb9-a9c1-f6d949d15b40

IP: 80.63.xxx.xxx

2025-06-30 16:33:58 UTC



Carsten Bo Larsen

Dirigent

Serienummer: c420f777-7ff1-4293-9c4e-344bd9cb6a4b

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-07-01 07:38:11 UTC



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.