

JKS - ØSTERHUS ApS

Prinsensgade 62

7000 Fredericia

CVR-nr. 20989238

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 21. maj 2024



Jens Kurt Sørensen
Dirigent

JKS - ØSTERHUS ApS

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

JKS - ØSTERHUS ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for JKS - ØSTERHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. maj 2024

Direktion



Jens Kurt Sørensen
Direktør

JKS - ØSTERHUS ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JKS - ØSTERHUS ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JKS - ØSTERHUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

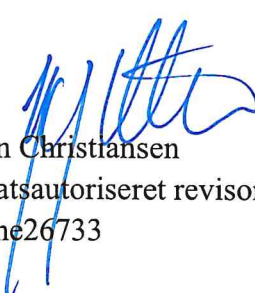
Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Bogense, den 15. maj 2024

Kreston JC

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27619096


Jan Christiansen
Statsautoriseret revisor
mnc26733

JKS - ØSTERHUS ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JKS - ØSTERHUS ApS Prinsensgade 62 7000 Fredericia
CVR-nr.	20989238
Stiftelsesdato	15. juni 1998
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
Direktion	Jens Kurt Sørensen
Revisor	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

JKS - ØSTERHUS ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, fabrikation og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -306.778, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 12.229.263, og en egenkapital på kr. 4.874.784.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

JKS - ØSTERHUS ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JKS - ØSTERHUS ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsudgifter/vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

JKS - ØSTERHUS ApS

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning 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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

Direkte ejendomsudgifter/vareforbrug

Direkte ejendomsudgifter/vareforbrug omfatter udgifter direkte relateret til ejendomsdriften, herunder ejendomsskatter, forbrugsudgifter og forsikring mv. samt vareforbrug vedrørende øvrige aktiviteter, herunder varekøb, fotos og fremmedarbejde mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokale-, administrations-, kontorholds- og salgsfremmende omkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

JKS - ØSTERHUS ApS

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

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.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 forskellig.

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.

JKS - ØSTERHUS ApS

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

JKS - ØSTERHUS ApS

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 provenuets og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

JKS - ØSTERHUS ApS

Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Bruttofortjeneste		252.345	288.118
Personaleomkostninger	1	-161.630	-260.880
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.345	-54.345
Driftsresultat		36.370	-27.107
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		24.028	31.300
Andre finansielle indtægter	2	6.917	14.484
Finansielle omkostninger	3	-459.934	-195.798
Resultat før skat		-392.619	-177.121
Skat af årets resultat	4	85.841	38.800
Årets resultat		-306.778	-138.321
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		-17.132	-17.132
Overført resultat		-289.646	-121.189
Resultatdisponering		-306.778	-138.321

JKS - ØSTERHUS ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		10.789.927	10.785.416
Installationer		163.278	195.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.000	28.000
Materielle anlægsaktiver		10.981.205	11.009.075
Anlægsaktiver		10.981.205	11.009.075
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		13.671	12.145
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		979.620	1.447.217
Tilgodehavende selskabsskat		171	0
Andre tilgodehavender		25.000	0
Periodeafgrænsningsposter		38.502	34.042
Tilgodehavender		1.056.964	1.493.404
Andre værdipapirer og kapitalandele		48.322	45.184
Værdipapirer og kapitalandele		48.322	45.184
Likvide beholdninger		142.772	155.792
Omsætningsaktiver		1.248.058	1.694.380
Aktiver		12.229.263	12.703.455

JKS - ØSTERHUS ApS

Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		130.960	130.960
Reserve for opskrivninger		3.636.739	3.653.871
Overført resultat		1.107.085	1.396.731
Egenkapital		4.874.784	5.181.562
Hensættelser til udskudt skat		516.818	602.659
Hensatte forpligtelser		516.818	602.659
Gæld til realkreditinstitutter		6.441.139	6.383.591
Langfristede gældsforpligtelser	5	6.441.139	6.383.591
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		93.703	213.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		85.732	54.251
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		202.090	252.612
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.997	14.982
Kortfristede gældsforpligtelser		396.522	535.643
Gældsforpligtelser		6.837.661	6.919.234
Passiver		12.229.263	12.703.455
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

JKS - ØSTERHUS ApS

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninge r	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	130.960	3.653.871	1.396.731	5.181.562
Årets resultat			-289.646	-289.646
Opløsning af tidligere års opskrivning		-17.132		-17.132
Egenkapital 31. december 2023	130.960	3.636.739	1.107.085	4.874.784

Virksomhedskapitalen blev i 2020 forhøjet med DKK 5.960 i forbindelse med fusion med søsterselskab, herudover har kapitalen været uændret de seneste 5 år.

JKS - ØSTERHUS ApS

Noter

	2023	2022	
1. Personalemkostninger			
Lønninger	154.088	248.001	
Andre omkostninger til social sikring	6.244	6.051	
Andre personalemkostninger	1.298	6.828	
	<u>161.630</u>	<u>260.880</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
2. Andre finansielle indtægter			
Renteindtægt, bank	3.778	3.000	
Kursregulering værdipapirer - avance	3.139	11.484	
	<u>6.917</u>	<u>14.484</u>	
3. Finansielle omkostninger			
Andre finansielle omkostninger	459.934	195.798	
	<u>459.934</u>	<u>195.798</u>	
4. Skat af årets resultat			
Reg. af udskudt skat	-85.841	-38.800	
	<u>-85.841</u>	<u>-38.800</u>	
5. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald	Forfald	Forfald
	efter 1 år	indenfor 1 år	efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	6.441.139	93.703	6.034.519
	<u>6.441.139</u>	<u>93.703</u>	<u>6.034.519</u>

6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Promotor Holding A/S, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 6.535 er der tinglyst pantebreve nom. TDKK 7.381 i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 10.790.

Til sikkerhed for moderselskabs bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 i ejendom.