

# JFS Ejendomme ApS

Lerkenfeltvej 7

9200 Aalborg SV

CVR-nr. 29689199

## Årsrapport for 2022

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 30-06-2023

---

Flemming Strøm  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 for JFS Ejendomme 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. 31-12-2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022.

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.

Aalborg, den 30-06-2023

### **Direktion**

Jytte Strøm  
Direktør

Flemming Strøm  
Direktør

**JFS Ejendomme ApS**

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i JFS Ejendomme ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JFS Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 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.

Aalborg, den 30-06-2002

**NØRBAK**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 33065272

Eivind Nørbak Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
mne9457

## JFS Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	JFS Ejendomme ApS Lerkenfeltvej 7 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	29689199
Stiftelsesdato	22-06-2006
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	01-01-2022 - 31-12-2022
<b>Direktion</b>	Jytte Strøm Flemming Strøm
<b>Revisor</b>	NØRBAK Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Lerkenfeltvej 4 9200 Aalborg SV
CVR-nr.	33065272
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank A/S 9000 Aalborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og andre erhvervmæssige aktiver efter ledelsens skøn.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2022 - 31-12-2022 udviser et resultat på kr. -1.226.910, og selskabets balance pr. 31-12-2022 udviser en balancesum på kr. 13.230.148, og en egenkapital på kr. 10.726.351.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for JFS Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

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

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

### Nettoomsætning

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

### Andre eksterne omkostninger

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

### 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 deklarerer.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### **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**

#### **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.

#### **Gældsforpligtelser**

#### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>187.671</b>	<b>170.299</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>187.671</b>	<b>170.299</b>
Andre finansielle indtægter	1	-1.637.501	902.773
Finansielle omkostninger	2	-123.118	-143.197
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.572.947</b>	<b>929.875</b>
Skat af årets resultat	3	346.038	-204.644
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.226.909</b>	<b>725.231</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		117.800	114.400
Overført resultat		-1.344.709	610.831
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-1.226.909</b>	<b>725.231</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	4.528.125	4.528.125
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.528.125</b>	<b>4.528.125</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.528.125</b>	<b>4.528.125</b>
Udskudte skatteaktiver		346.038	0
Tilgodehavende selskabsskat		0	56.072
<b>Tilgodehavender</b>		<b>346.038</b>	<b>56.072</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		8.355.954	10.951.544
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>8.355.954</b>	<b>10.951.544</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>31</b>	<b>231</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>8.702.023</b>	<b>11.007.847</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.230.148</b>	<b>15.535.972</b>

## Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat	5	10.369.151	11.713.859
Udbytte for regnskabsåret	6	232.200	114.400
<b>Egenkapital</b>		<b>10.726.351</b>	<b>11.953.259</b>
Gæld til realkreditinstitut og ptbrv. J og F Strøm		2.347.827	3.335.732
Deposita		67.500	67.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.415.327</b>	<b>3.403.232</b>
Selskabsskat		0	161.730
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		17.750	17.750
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		70.720	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>88.470</b>	<b>179.480</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.503.797</b>	<b>3.582.713</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.230.148</b>	<b>15.535.972</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		
Ejerskab	9		

## Noter

	2022	2021
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Kursregulering, værdipapirer i behold	1.992.270	-243.983
Aktieudbytte, brutto	-354.770	-658.790
	<u>1.637.500</u>	<u>-902.773</u>
<b>2. Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	123.117	143.197
	<u>123.117</u>	<u>143.197</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	204.644
Skatterefusion, JFS Ejendomme ApS	-346.038	0
	<u>-346.038</u>	<u>204.644</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.528.125	4.528.125
Kostpris ultimo	<u>4.528.125</u>	<u>4.528.125</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>4.528.125</u>	<u>4.528.125</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Saldo primo	11.103.028	11.103.028
Årets tilgang	-733.877	610.831
Saldo ultimo	<u>10.369.151</u>	<u>11.713.859</u>
<b>6. Udbytte for regnskabsåret</b>		
Årets tilgang	232.200	114.400
Saldo ultimo	<u>232.200</u>	<u>114.400</u>

**7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

**9. Ejerskab**

Selskabets ejerforhold fremgår af "Det Offentlige Ejerregister".