

Jels Huse ApS
Håndværkerparken 4, 6630 Jels

CVR-nr. 29 92 76 18

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2023.

Torben Møller Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Jels Huse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Jels, den 15. juni 2023

Direktion

Torben Møller Jensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Jels Huse ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jels Huse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 revisoreres 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 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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2 - overtrædelse af momsloven

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi gøre opmærksom på, at selskabet, i strid med momsloven fejlagtigt ikke har indberettet efterangivelse af momsreguleringsforpligtelse. Fejlen beror på en simpel misforståelse og ledelsen har været i dialog med Skattestyrelsen herom og forholdet er blevet berigtiget.

Aarhus, den 15. juni 2023

Kvist & Jensen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 71 77 85

Brian Christensen

statsautoriseret revisor
mne35438

Selskabsoplysninger

Selskabet	Jels Huse ApS Håndværkerparken 4 6630 Jels
	CVR-nr.: 29 92 76 18
	Stiftet: 2. oktober 2006
	Hjemsted: Rødding
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Torben Møller Jensen
Revision	Kvist & Jensen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Modervirksomhed	Jels Huse Holding ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste	1.082.165	-261.876
Værdiregulering af investeringsejendomme	-205.096	1.027.519
2 Personaleomkostninger	-631.729	-658.102
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-171.586	-80.955
Driftsresultat	73.754	26.586
Øvrige finansielle omkostninger	-94.291	-126.517
Resultat før skat	-20.537	-99.931
Skat af årets resultat	229.750	-492.546
Årets resultat	209.213	-592.477
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	209.213	0
Disponeret fra overført resultat	0	-592.477
Disponeret i alt	209.213	-592.477

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
3 Grunde og bygninger	102.665	102.665
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	790.720	812.306
5 Investeringsejendomme	2.275.000	2.450.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.168.385</u>	<u>3.364.971</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.168.385</u>	<u>3.364.971</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	299.007	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.289.171	3.171.912
Andre tilgodehavender	30.242	0
Periodeafgrænsningsposter	6.099	6.082
Tilgodehavender i alt	<u>2.624.519</u>	<u>3.177.994</u>
Likvide beholdninger	<u>288.205</u>	<u>112.382</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>2.912.724</u>	<u>3.290.376</u>
Aktiver i alt	<u>6.081.109</u>	<u>6.655.347</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2022	2021
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	3.553.319	3.344.106
Egenkapital i alt	3.678.319	3.469.106
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	125.345	395.619
Hensatte forpligtelser i alt	125.345	395.619
Gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	1.307.242	1.543.242
Deposita	36.800	36.800
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.344.042	1.580.042
Kortfristet del af langfristet gæld	118.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	645.004	132.181
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	290.962
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	102.203	52.547
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.524	505.802
Anden gæld	27.672	229.088
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	933.403	1.210.580
Gældsforpligtelser i alt	2.277.445	2.790.622
Passiver i alt	6.081.109	6.655.347

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**
- 6 Oplysninger om dagsværdi**
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**
- 8 Eventualposter**

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	3.344.106	3.469.106
Årets resultat	<u>0</u>	<u>209.213</u>	<u>209.213</u>
	<u>125.000</u>	<u>3.553.319</u>	<u>3.678.319</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er arkitekt og byggevirksomhed.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	626.291	658.102
Andre omkostninger til social sikring	2.967	0
Personaleomkostninger i øvrigt	2.471	0
	<u>631.729</u>	<u>658.102</u>
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
 3. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2022	<u>102.665</u>	<u>102.665</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>102.665</u>	<u>102.665</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>102.665</u>	<u>102.665</u>
 4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2022	1.218.818	702.696
Tilgang i årets løb	225.000	516.122
Afgang i årets løb	-104.050	0
Kostpris 31. december 2022	<u>1.339.768</u>	<u>1.218.818</u>
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	-406.512	-325.557
Årets afskrivninger	-187.624	-80.955
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	45.088	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	<u>-549.048</u>	<u>-406.512</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>790.720</u>	<u>812.306</u>

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2022	1.898.911	3.737.628
Tilgang i årets løb	30.096	30.096
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-1.868.813</u>
Kostpris 31. december 2022	<u>1.929.007</u>	<u>1.898.911</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2022	551.089	732.372
Årets regulering til dagsværdi	-205.096	149.904
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>-331.187</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2022	<u>345.993</u>	<u>551.089</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	<u>2.275.000</u>	<u>2.450.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	3,75
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 268 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 3.678 t.kr. til 3.470 t.kr.

En reducere af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen øges med 350 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive øget fra de nuværende 3.678 t.kr. til 3.951 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
6. Oplysninger om dagsværdi		<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 31. december 2022		<u>2.275.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>-205.096</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1.425 t.kr., er der tinglyst ejerpantebrev, nom. 2.989 t.kr. med sikkerhed i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 2.275 t.kr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for koncernselskabet Jels Huse Salg og Udlejning ApS' mellemværende med pengeinstitut. Pr. 31.12.2022 udgør mellemværende med pengeinstitut en gæld på 3.817 t.kr.

8. Eventualposter**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Jels Huse Holding ApS, CVR-nr. 29926506, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jels Huse ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttotab indeholder nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Biler	5 år
Driftsmateriel og inventar	5-10 år

Anvendt regnskabspraksis

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Nedskrivning på 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommenes dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Jels Huse ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til pengeinstitutter er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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