

*Ejendomsselskabet J.K.S. ApS
Præstemarken 20 B
8752 Østbirk*

CVR-nr: 33 95 90 01

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2021*

(11. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28. marts 2022

Svend Erik Søberg
Dirigent



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14

This document has esignatur Agreement-ID: d88fc0mnRYU247338755



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Østbirk, den 16. marts 2022

Direktion

Jesper Mark Kjeldsen

Svend Erik Søberg



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisorers 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 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.

Viby J, den 16. marts 2022

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Steen Laursen
Registreret revisor
mne18011



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Ejendomsselskabet J.K.S. ApS
Præstemarken 20 B
8752 Østbirk

Telefon: 40 76 73 73
E-mail: sesoeberg@gmail.com

CVR-nr.: 33 95 90 01
Stiftet: 5. oktober 2011
Kommune: Horsens
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jesper Mark Kjeldsen
Svend Erik Søberg

Pengeinstitut

Jyske Bank
Adelgade 57
8660 Skanderborg

Revisor

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
Vestre Kongevej 4 E
8260 Viby J



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af ejendomsinvestering og -service.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2021.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets ledelse anser årets resultat for værende tilfredsstillende.

For det kommende år forventes der ligeledes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet J.K.S. ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

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.

Nettoomsætning vedrørende ejendomsservice indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

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. Der afskrives ikke på grunde.

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.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsmomkostninger.

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.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsmomkostninger. 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.

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.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	563.999	557.798
1 Personaleomkostninger	(60.000)	(60.000)
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(96.132)	(96.132)
DRIFTSRESULTAT	407.867	401.666
Andre finansielle indtægter	11	6.741
Andre finansielle omkostninger	(49.071)	(50.060)
RESULTAT FØR SKAT	358.807	358.347
Skat af årets resultat	(80.042)	(78.708)
ÅRETS RESULTAT	278.765	279.639
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	278.765	279.639
DISPONERET I ALT	278.765	279.639



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
 AKTIVER

	2021	2020
Grunde og bygninger.....	4.228.807	4.324.938
Materielle anlægsaktiver.....	4.228.807	4.324.938
ANLÆGSAKTIVER.....	4.228.807	4.324.938
Selskabsskat	2.298	11.596
Andre tilgodehavender	0	36.715
Udskudt skatteaktiv	56.926	39.266
Tilgodehavender.....	59.224	87.577
Likvide beholdninger	731.657	576.453
OMSÆTNINGSAKTIVER	790.881	664.030
AKTIVER.....	5.019.688	4.988.968



Ejendomsselskabet J.K.S. ApS

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital	160.000	160.000
Overført resultat.....	1.661.796	1.383.031
EGENKAPITAL	1.821.796	1.543.031
Prioritetsgæld	2.734.423	2.935.281
Deposita	0	0
2 Langfristede gældsforpligtelser	2.734.423	2.935.281
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	410.107	426.135
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.300	16.680
Anden gæld	29.906	61.685
Periodeafgrænsningsposter	6.156	6.156
Kortfristede gældsforpligtelser	463.469	510.656
GÆLDSFORPLIGTELSE R.....	3.197.892	3.445.937
PASSIVER	5.019.688	4.988.968
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	2021	2020
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	60.000	60.000
Personaleomkostninger i alt	60.000	60.000

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	3.138.769	2.937.006	202.583	1.868.920
Deposita.....	222.648	207.524	207.524	0
	3.361.417	3.144.530	410.107	1.868.920

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Som sikkerhed for prioritetsgæld på i alt kr. 2.937.006 er der pant i ejendomme til en bogført værdi på kr. 4.228.807.

Der er udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.585.000 med pant i visse ejendomme til en bogført værdi på kr. 2.001.373.

Til sikkerhed for gæld til ejerforening er der udstedt pantebreve på kr. 50.000 med sikkerhed i selskabets ejendomme.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Svend Erik Søberg

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-561737301400
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 18:11:26
Underskrevet med NemID

Svend Erik Søberg

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-561737301400
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 18:11:26
Underskrevet med NemID

Jesper Mark Kjeldsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-040852120685
Tidspunkt for underskrift: 28-03-2022 kl.: 17:01:49
Underskrevet med NemID

Steen Laursen

Som Revisor NEM ID
RID: 1240046476998
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2022 kl.: 07:25:15
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d88fc0mnRYU247338755

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.