

**JS Invest af 2011 ApS**

Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

CVR-nummer 34042187

**Årsrapport**

1. januar 2020 - 31. december 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23. marts 2021

---

Stephen Rifbjerg Kryger  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

JS Invest af 2011 ApS  
Vadebrovej 36, Nagelsti  
4891 Toreby L

Hjemstedskommune: Guldborgsund  
CVR-nummer: 34042187  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Jan Marger Damsø  
Stephen Rifbjerg Kryger

### Revisor

Lou Revision  
Registreret revisionsaktieselskab  
Toldbodgade 11  
4800 Nykøbing F

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 for JS Invest af 2011 ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L., 19. marts 2021

### Direktionen:

Jan Marger Damsø

Stephen Rifbjerg Kryger

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i JS Invest af 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Invest af 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Nykøbing F, 19. marts 2021

### Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Peter Kamper  
Registreret revisor  
mne28697

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Som følge af tidligere års underskud har selskabet tabt mere end 50 % af anpartskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2020	2019
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>168.637</b>	<b>153</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.400	-40
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>128.237</b>	<b>113</b>
1	Finansielle omkostninger	-57.575	-57
	<b>Årets resultat</b>	<b>70.661</b>	<b>55</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	70.661	55
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>70.661</b>	<b>55</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	2.552.985	2.593
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>2.552.985</b>	<b>2.593</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>2.552.985</b>	<b>2.593</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	739	0
	Andre tilgodehavender	12.094	9
	Periodeafgrænsningsposter	9.740	9
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>22.572</b>	<b>18</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>104.343</b>	<b>75</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>126.915</b>	<b>93</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>2.679.900</b>	<b>2.686</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-332.313	-403
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-252.313</b>	<b>-323</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.498.784	1.610
2	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.498.784</b>	<b>1.610</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	113.909	114
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	51.500	52
	Anden gæld	1.268.021	1.234
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.433.430</b>	<b>1.399</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.932.213</b>	<b>3.009</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>2.679.900</b>	<b>2.686</b>
3	Usikkerhed ved fortsat drift		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	80	-403	-323
Årets resultat	0	71	71
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>80</b>	<b>-332</b>	<b>-252</b>

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1</b>		
<b>Finansielle omkostninger</b>		
Renter, SRK Holding ApS af 2008	17.402	17
Renter, Marger Damsø Holding ApS	16.714	16
Andre finansielle omkostninger	23.459	24
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>57.575</b>	<b>57</b>
<b>2</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	1.079.764	1.195
<b>3</b>		
<b>Usikkerhed ved fortsat drift</b>		
Selskabets egenkapital udgør DKK -252.313 hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen reetableres ved fremtidig positiv indtjening.		
SRK Holding ApS af 2008 og Marger Damsø Holding ApS har tilkendegivet, at de fortsat er villige til at yde den fornødne økonomiske støtte frem til næste regnskabsafslutning, hvorfor regnskabet aflægges som going concern.		
<b>4</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Ingen.		
<b>5</b>		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med i alt nom. DKK 2.249.000. Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi udgør pr. 31. december 2020 DKK 2.552.985.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 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.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgået kontrakter.

#### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omfatter direkte omkostninger til ejendommenes drift, herunder ejendomsskat, forsikring, vedligeholdelse m.v.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	DKK 737.100

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

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.

# 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.”

## Stephen Rifbjerg Kryger

### Direktør

På vegne af: SRK Holding ApS af 2008

Serienummer: PID:9208-2002-2-755982378199

IP: 78.143.xxx.xxx

2021-03-24 09:41:12Z

NEM ID 

## Jan Marger Damsø

### Direktør

På vegne af: JS Invest af 2011 ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-343521131883

IP: 87.62.xxx.xxx

2021-03-24 11:20:48Z

NEM ID 

## Peter Kamper

### Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIE...

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-24 11:31:35Z

NEM ID 

## Stephen Rifbjerg Kryger

### Dirigent

På vegne af: SRK Holding ApS af 2008

Serienummer: PID:9208-2002-2-755982378199

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-03-27 09:55:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IEZE8-SKYPY-6A4F3-CA70Z-2Z67Y-MHLEI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>