

JS Invest af 2011 ApS

**Vadebrovej 36, Nagelsti
4891 Toreby L**

CVR-nummer 34042187

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. marts 2023

Stephen Rifbjerg Kryger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
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 2022 - 31. december 2022

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 2022 - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L., 20. marts 2023

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 2022 - 31. december 2022 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 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 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, 20. marts 2023

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 retablering af kapitalen ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022	2021
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	160.787	157
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-40.400	-40
	Resultat før finansielle poster	120.387	117
1	Finansielle omkostninger	-55.440	-56
	Resultat før skat	64.947	61
	Skat af årets resultat	-17.204	0
	Årets resultat	47.743	61
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	47.743	61
	Resultatdisponering i alt	47.743	61

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
	Grunde og bygninger	2.472.185	2.513
	Materielle anlægsaktiver	2.472.185	2.513
	Anlægsaktiver i alt	2.472.185	2.513
	Andre tilgodehavender	15.660	12
	Periodeafgrænsningsposter	10.800	10
	Tilgodehavender	26.460	22
	Likvide beholdninger	152.159	129
	Omsætningsaktiver i alt	178.619	152
	Aktiver i alt	2.650.803	2.664

Note	Balance	2022 DKK	2021 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Overført resultat	-224.010	-272
	Egenkapital i alt	-144.010	-192
	Gæld til realkreditinstitutter	1.269.181	1.386
2	Langfristede gældsforpligtelser	1.269.181	1.386
	Gæld til realkreditinstitutter	116.853	115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.613	52
	Selskabsskat	17.204	0
	Anden gæld	1.338.962	1.304
	Kortfristede gældsforpligtelser	1.525.632	1.470
	Gældsforpligtelser i alt	2.794.813	2.856
	Passiver i alt	2.650.803	2.664
3	Usikkerhed ved fortsat drift		
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
Saldo primo	80	-272	-192
Årets resultat	0	48	48
Egenkapital ultimo	80	-224	-144

Noter	2022	2021
	DKK	1.000 DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renter, SRK Holding ApS af 2008	18.385	18
Renter, Marger Damsø Holding ApS	17.658	17
Andre finansielle omkostninger	19.397	21
Finansielle omkostninger i alt	55.440	56
2 Langfristede gældsforpligtelser		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	834.000	960
3 Usikkerhed ved fortsat drift		
Selskabets egenkapital udgør DKK -144.010 hvorved over halvdelen af virksomhedskapitalen er tabt. Det forventes at kapitalen retableres 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.		
4 Eventualforpligtelser		
Ingen.		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.417.514 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør DKK 2.472.185.		

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.

Ejendomsomkostninger

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

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 acontoskatte.

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

JS INVEST AF 2011 ApS CVR: 34042187

Direktør

På vegne af: Stephen Rifbjerg Kryger

Serienummer: e37a6494-e241-4680-817d-a0ed447934e9

IP: 194.177.xxx.xxx

2023-03-24 13:32:59 UTC



Jan Marger Damsø

JS INVEST AF 2011 ApS CVR: 34042187

Direktør

Serienummer: b0d8a728-5372-44a5-ab0f-d9a4899fb56d

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-03-27 05:05:10 UTC



Peter Kamper

Registreret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-994978861863

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-03-27 05:31:41 UTC



Stephen Rifbjerg Kryger

JS INVEST AF 2011 ApS CVR: 34042187

Dirigent

På vegne af: Stephen Rifbjerg Kryger

Serienummer: e37a6494-e241-4680-817d-a0ed447934e9

IP: 80.209.xxx.xxx

2023-03-27 05:55:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: Z4051-ZAEYE-E37G1-SSDU2-3DDBG-52EOI

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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