

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning**

Industrivej 13  
8550 Ryomgård

**ÅRSRAPPORT  
2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12/11 2019

  
Dirigent

**CVR-nr. 38 34 42 85**

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs



RevisorGruppen Danmark  
Et dansk revisornetværk

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

### Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

### Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

### Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2018 for JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens § 135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ryomgård, den 12 / 11 2019

Direktion

  
Signe Tjørnemose Kjær

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning for perioden 1. januar - 31. december 2018 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 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 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.

Ebeltoft, den 12 / 11 2019

Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 38751646



Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne44113

## Selskabsoplysninger

Selskabet JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning  
Industrivej 13  
8550 Ryomgård

CVR-nr: 38 34 42 85  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Signe Tjørnemosé Kjær

Revisor Kovsted & Skovgård  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Østeralle 8  
8400 Ebeltoft

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter er handel og udlejning med ejendomme.

### Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende ud fra de stillede forventninger.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for JS Ejendomme Ebeltoft IVS under tvangsopløsning for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet 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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

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. Endvidere omfatter nettoomsætningen ligeledes salg af ejendomme, hvor risikoovergangen er overgået til køber.

### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres 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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og direkte lønforbrug.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	200.000 kr.

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Egenkapital

##### 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.

##### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december

Note	2018	2017
BRUTTOFORTJENESTE	275.347	-49.507
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-5.669	-2.400
DRIFTSRESULTAT	269.678	-51.907
Andre finansielle omkostninger	-45.952	-10.044
RESULTAT FØR SKAT	223.726	-61.951
Skat af årets resultat	-30.620	0
ÅRETS RESULTAT	193.106	-61.951
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber	39.998	0
Overført resultat	153.108	-61.951
DISPONERET I ALT	193.106	-61.951

**Balance 31. december**  
**AKTIVER**

Note	2018	2017
Grunde og bygninger	419.010	467.600
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	54.150	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>473.160</b>	<b>467.600</b>
Deposita	31.600	0
Finansielle anlægsaktiver	31.600	0
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>504.760</b>	<b>467.600</b>
Likvide beholdninger	251.332	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>251.332</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>756.092</b>	<b>467.600</b>

Balance 31. december  
 PASSIVER

Note	2018	2017
Virksomhedskapital	2	2
Reserve for iværksætterselskab	39.998	0
Overført resultat	91.157	-61.951
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>131.157</b>	<b>-61.949</b>
Kreditinstitutter	20.000	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.085	16.633
Selskabsskat	30.620	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	515.230	492.916
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>624.935</b>	<b>529.549</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>624.935</b>	<b>529.549</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>756.092</b>	<b>467.600</b>

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter

	1/1 2018	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2018
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital	2	0	2
Reserve for iværksætterselskab	0	39.998	39.998
Overført resultat	-61.951	153.108	91.157
	<u>-61.949</u>	<u>193.106</u>	<u>131.157</u>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på kr. 820.000. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 419.