

JS Ejendomme Ebeltoft ApS

Glatvedvej 75

Hoed

8444 Balle

CVR-nr. 38 34 42 85

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. august 2024

Signe Tjørnemose Kjær
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for JS Ejendomme Ebeltoft ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glatved, den 1. august 2024

Direktion

Signe Tjørnemose Kjær
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JS Ejendomme Ebeltoft ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 1. august 2024

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Peter Kjeldsen
statsautoriseret revisor
mne44113

Selskabsoplysninger

Selskabet

JS Ejendomme Ebeltoft ApS
Glatvedvej 75
Hoed
8444 Balle

CVR-nr.: 38 34 42 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: Syddjurs

Direktion

Signe Tjørnemose Kjær, direktør

Revisor

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er handel og udlejning af ejendomme

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 390.217, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 6.263.856.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra husleje mv. indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Øvrige bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

JS Ejendomme Ebeltoft ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		492.931	648.541
Personaleomkostninger	1	<u>-16.099</u>	<u>-25.179</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		476.832	623.362
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-203.097</u>	<u>-162.353</u>
Resultat før finansielle poster		273.735	461.009
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		286.093	807.375
Finansielle indtægter		32	0
Finansielle omkostninger		<u>-94.442</u>	<u>-271.592</u>
Resultat før skat		465.418	996.792
Skat af årets resultat		<u>-75.201</u>	<u>-93.735</u>
Årets resultat		<u>390.217</u>	<u>903.057</u>
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		286.093	807.375
Overført resultat		<u>104.124</u>	<u>95.682</u>
		<u>390.217</u>	<u>903.057</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		7.998.112	8.679.645
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>49.755</u>	<u>71.319</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>8.047.867</u>	<u>8.750.964</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		<u>1.093.469</u>	<u>807.376</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>1.093.469</u>	<u>807.376</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.141.336</u>	<u>9.558.340</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		450.000	450.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		750	0
Andre tilgodehavender		528.500	493.500
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>115.243</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>1.094.493</u>	<u>943.500</u>
Likvide beholdninger		<u>46.849</u>	<u>464.626</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.141.342</u>	<u>1.408.126</u>
Aktiver i alt		<u>10.282.678</u>	<u>10.966.466</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Reserve for opskrivninger		4.116.568	4.287.882
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.093.468	807.375
Overført resultat		1.013.820	738.382
Egenkapital		<u>6.263.856</u>	<u>5.873.639</u>
Hensættelse til udskudt skat		1.163.181	1.213.504
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.163.181</u>	<u>1.213.504</u>
Kreditinstitutter		140.145	1.860.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser		16.049	96.960
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.652.362	1.199.461
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		742.485	502.570
Selskabsskat		210.598	74.616
Anden gæld		94.002	144.874
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>2.855.641</u>	<u>3.879.323</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.855.641</u>	<u>3.879.323</u>
Passiver i alt		<u>10.282.678</u>	<u>10.966.466</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis meto- de	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	4.287.882	0	738.382	5.066.264
Årets opskrivning	0	0	807.375	0	807.375
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	0	171.314	171.314
Årets resultat	0	0	286.093	104.124	390.217
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-171.314	0	0	-171.314
Egenkapital 31. december 2023	40.000	4.116.568	1.093.468	1.013.820	6.263.856

Noter

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
1 Personaleomkostninger		
Andre omkostninger til social sikring	14.352	0
Andre personaleomkostninger	<u>1.747</u>	<u>25.179</u>
	<u>16.099</u>	<u>25.179</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

2 Eventualforpligtelser

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. xxx i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 660.785 til sikkerhed for andre kreditinstitutter.

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.

Signe Tjørnemose Kjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Signe Tjørnemose Kjær

Direktør

ID: 14cbb6aa-9d75-4f70-b3e5-dd2534e9c190

Tidspunkt for underskrift: 02-08-2024 kl.: 15:23:11

Underskrevet med MitID



Peter Kjeldsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Peter Kjeldsen

Revisor

ID: 8ad3c8a0-9171-4407-8d19-6c8ec0805a49

Tidspunkt for underskrift: 02-08-2024 kl.: 15:26:40

Underskrevet med MitID



Signe Tjørnemose Kjær

Navnet returneret af dansk MitID var:

Signe Tjørnemose Kjær

Dirigent

ID: 14cbb6aa-9d75-4f70-b3e5-dd2534e9c190

Tidspunkt for underskrift: 02-08-2024 kl.: 15:30:49

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 368d52PYxUh251974617

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.