

Vestre Ringgade 61  
Aarhus N

Hovedgaden 34  
Rønde

Østeralle 8  
Ebeltoft

**JS Ejendomme Ebeltoft ApS**

**Industrivej 13  
8550 Ryomgård**

**ÅRSRAPPORT  
2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/9 2020

---

Signe Kjær  
Dirigent

Medlem af:



TGS Global  
The business network  
for global entrepreneurs

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



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 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for JS Ejendomme Ebeltoft ApS.

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 16/9 2020

### Direktion

Signe Tjørnemose Kjær

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JS Ejendomme Ebeltoft ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Ejendomme Ebeltoft ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 16/9 2020

**Kovsted & Skovgård**  
Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
MNE nr.: mne44113

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** JS Ejendomme Ebeltoft ApS  
Industrivej 13  
8550 Ryomgård

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

**Direktion** Signe Tjørnemose 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

Selskabet er i løbet af regnskabsåret 2019 blevet omdannet fra IVS til ApS via en overførsel fra bundne reserver.

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 ApS for 2019 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.

### Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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 revurderes 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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftskostninger.

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	2019	2018
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>165.024</b>	<b>275.347</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	0	-5.669
Andre driftsomkostninger	-16.150	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>148.874</b>	<b>269.678</b>
Andre finansielle omkostninger	-27.740	-45.952
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>121.134</b>	<b>223.726</b>
Skat af årets resultat	-23.404	-30.620
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>97.730</b>	<b>193.106</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets henlæggelse til reserve for iværksætterselskaber	0	39.998
Overført resultat	97.730	153.108
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>97.730</b>	<b>193.106</b>

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

Note	2019	2018
Grunde og bygninger	699.220	419.010
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	54.150
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>699.220</b>	<b>473.160</b>
Deposita	31.600	31.600
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>31.600</b>	<b>31.600</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>730.820</b>	<b>504.760</b>
Likvide beholdninger	52.165	251.332
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>52.165</b>	<b>251.332</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>782.985</b>	<b>756.092</b>

**Balance 31. december**  
**PASSIVER**

Note	2019	2018
Virksomhedskapital	40.000	2
Reserve for iværksætterselskab	0	39.998
Overført resultat	188.887	91.157
<b>1 EGENKAPITAL</b>	<b>228.887</b>	<b>131.157</b>
Kreditinstitutter	0	20.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	301.826	59.085
Selskabsskat	23.404	30.620
Anden gæld	30.620	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	198.248	515.230
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>554.098</b>	<b>624.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>554.098</b>	<b>624.935</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>782.985</b>	<b>756.092</b>
<b>2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

	1/1 2019	Overførsel	Forslag til resultatdis- ponering	31/12 2019
<b>1 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	2	39.998	0	40.000
Reserve for iværksætterselskab	39.998	-39.998	0	0
Overført resultat	91.157	0	97.730	188.887
	<b>131.157</b>	<b>0</b>	<b>97.730</b>	<b>228.887</b>

## 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på kr.831.302. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør t.kr. 653.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Signe Tjørnemose Kjær

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-976010294502

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-09-17 11:06:11Z

NEM ID 

## Peter Kjeldsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, statsautoriseret revisionspartnerselskab

Serienummer: CVR:38751646-RID:59268946

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-09-19 07:28:05Z

NEM ID 

## Signe Tjørnemose Kjær

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-976010294502

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-09-19 15:04:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PPMZX-BNHZY-NYWEG-IYNTQ-PANP6-5ZZQ7

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>. 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>