

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JS Ejendomme Ebeltoft ApS

**A. Knudsensvej 15
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 25/7 2022

Signe Kjær
Dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 38 34 42 85

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2021

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 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.

Ebeltoft, den 25/7 2022

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 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 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 25/7 2022

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne44113

Selskabsoplysninger

Selskabet JS Ejendomme Ebeltoft ApS
A. Knudsensvej 15
8400 Ebeltoft

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 har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen, udover at selskabet har investeret i kapitalandele i et tilknyttet virksomhed.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

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 2021 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

Årsregnskabet 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

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

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>
Andre anlæg, driftsmidler mv.	5 år	0
Bygninger	50 år	0

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 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 virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2021	2020
BRUTTORESULTAT	435.038	382.823
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-99.278	-36.599
DRIFTSRESULTAT	335.760	346.224
Andre finansielle omkostninger	-25.368	-34.289
RESULTAT FØR SKAT	310.392	311.935
Skat af årets resultat	-88.104	-80.411
ÅRETS RESULTAT	222.288	231.524
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	222.288	231.524
DISPONERET I ALT	222.288	231.524

Balance 31. december
AKTIVER

Note	2021	2020
Grunde og bygninger	1.587.911	907.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	92.883	54.737
Materielle anlægsaktiver	1.680.794	962.246
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	0
Deposita	0	31.600
Finansielle anlægsaktiver	1	31.600
ANLÆGSAKTIVER	1.680.795	993.846
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	450.000	450.000
Andre tilgodehavender	503.000	0
Tilgodehavender	953.000	450.000
Likvide beholdninger	100.664	4.379
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.053.664	454.379
AKTIVER	2.734.459	1.448.225

Balance 31. december

PASSIVER

Note	2021	2020
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	642.700	420.412
EGENKAPITAL	682.700	460.412
Hensættelse til udskudt skat	4.982	2.699
HENSATTE FORPLIGTELSER	4.982	2.699
Kreditinstitutter	884.158	700.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	202.425	98.258
Gæld til tilknyttede virksomheder	692.562	0
Selskabsskat	85.821	77.712
Anden gæld	175.490	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	6.321	109.144
Kortfristede gældsforpligtelser	2.046.777	985.114
GÆLDSFORPLIGTELSER	2.046.777	985.114
PASSIVER	2.734.459	1.448.225

- 1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Overført resultat, primo	420.412	188.888
Årets resultat	222.288	231.524
Overført resultat ultimo	642.700	420.412
EGENKAPITAL	682.700	460.412

Noter

1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet har på balancedagen indgået leasingkontrakter vedr. driftsmateriel og varevogne til en månedlige ydelse på kr. 3.349. Leasingkontrakterne udløber om 32 måneder. Ved udløb af leasingkontrakten er leasingtager forpligtet til at anvise en køber på kr. 60.000 excl. registreringsafgift og moms.

Selskabet er administrationsselskab i den nationale sambeskatning og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på kr. 2.365.000 . Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 1.674.155

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.”

Signe Tjørnemose Kjær

Direktør

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-27 10:52:38 UTC



Peter Kjeldsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kovsted & Skovgård, statsautoriseret re...

Serienummer: PID:9208-2002-2-686181471096

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-27 11:54:56 UTC



Signe Tjørnemose Kjær

Dirigent

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-07-28 10:34:25 UTC



Penneo dokumentnøgle: X8Z36-ZWK5Q-6GFO6-03757-GBEAP-56ZZL

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>