

Hovedgaden 34
Rønde

Brunbjergvej 3
Risskov

Østeralle 8
Ebeltoft

JS Ejendomme Ebeltoft ApS

**A. Knudsens Vej 15
8400 Ebeltoft**

**ÅRSRAPPORT
2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26/7 2023

Signe Tjørnemosé Kjær
dirigent

Medlem af:

Allinial GLOBAL®
An association of legally independent firms

CVR-nr. 38 34 42 85

Statsautoriseret
revisionspartnerselskab

RGD REVISORGRUPPEN DANMARK

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 2022

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 26/7 2023

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 2022 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 26/7 2023

Kovsted & Skovgård
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 38751646

Peter Kjeldsen
statsautoriseret revisor
MNE nr.: mne44113

Selskabsoplysninger

Selskabet JS Ejendomme Ebeltoft ApS
A. Knudsens Vej 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.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har i slutningen af regnskabsåret fået vurdering af ejendommene og har herved valgt at få dem opskrevet til denne værdi.

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 2022 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.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders og kapitalinteressers resultater efter skat.

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 poster direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Dog foretages der opskrivninger til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

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

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en målemetode.

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtage eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af

Anvendt regnskabspraksis

ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af kapitalinteresser opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2022	2021
BRUTTORESULTAT	623.362	435.038
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-162.353	-99.278
DRIFTSRESULTAT	461.009	335.760
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	807.375	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-37.665	0
Andre finansielle omkostninger	-233.927	-25.368
RESULTAT FØR SKAT	996.792	310.392
Skat af årets resultat	-93.735	-88.104
ÅRETS RESULTAT	903.057	222.288
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode	807.375	0
Overført resultat	95.682	222.288
DISPONERET I ALT	903.057	222.288

Balance 31. december

AKTIVER

Note	2022	2021
1 Grunde og bygninger	8.679.645	1.587.911
1 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	71.319	92.883
Materielle anlægsaktiver	8.750.964	1.680.794
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	807.376	1
Finansielle anlægsaktiver	807.376	1
ANLÆGSAKTIVER	9.558.340	1.680.795
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	450.000	450.000
Andre tilgodehavender	493.500	503.000
Tilgodehavender	943.500	953.000
Likvide beholdninger	464.626	100.664
OMSÆTNINGSAKTIVER	1.408.126	1.053.664
AKTIVER	10.966.466	2.734.459

Balance 31. december
PASSIVER

Note	2022	2021
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Reserve for opskrivninger	4.287.882	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	807.375	0
Overført resultat	738.382	642.700
EGENKAPITAL	5.873.639	682.700
Hensættelse til udskudt skat	1.213.504	4.982
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.213.504	4.982
Kreditinstitutter	1.595.842	884.158
Leverandører af varer og tjenesteydelser	96.960	202.425
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.199.461	692.562
Selskabsskat	74.616	85.821
Anden gæld	409.874	175.490
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	502.570	6.321
Kortfristede gældsforpligtelser	3.879.323	2.046.777
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.879.323	2.046.777
PASSIVER	10.966.466	2.734.459

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

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
Virksomhedskapital primo	40.000	40.000
Virksomhedskapital ultimo	40.000	40.000
Tilgang i årets løb	4.287.882	0
Reserve for opskrivninger ultimo	4.287.882	0
Årets bevægelse, resultatdisponering	807.375	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode ultimo	807.375	0
Overført resultat, primo	642.700	420.412
Årets resultat	95.682	222.288
Overført resultat ultimo	738.382	642.700
EGENKAPITAL	5.873.639	682.700

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
1 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris 1. januar 2022	1.674.155	107.805
Årets tilgang	2.084.798	0
Afgang	-349.560	0
Kostpris 31. december 2022	3.409.393	107.805
Opskrivninger	5.497.285	0
Opskrivninger 31. december 2022	5.497.285	0
Af-/nedskrivninger 1. januar 2022	-86.244	-14.922
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Af-/nedskrivninger	-140.789	-21.564
Af-/nedskrivninger 31. december 2022	-227.033	-36.486
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	8.679.645	71.319

2 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 20 måneder. Ved udløb af leasingkontakten 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.

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for andre kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebreve på kr. 2.365.000. Bogført værdi af pantsatte aktiver udgør kr. 8.750.964

I forbindelse med salg af ejendom er der deponeret kr. 388.732 i selskabets navn. Beløbet er indeholdt i regnskabsposten "likvide beholdninger"

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

På vegne af: JS Ejendomme Ebeltoft ApS

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-07-26 07:59:58 UTC



Peter Kjeldsen

Statsautoriseret revisor

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

Serienummer: CVR:38751646-RID:59268946

IP: 87.54.xxx.xxx

2023-07-26 08:23:41 UTC



Signe Tjørnemose Kjær

Dirigent

På vegne af: JS Ejendomme Ebeltoft ApS

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-07-26 08:36:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: N1MSU-Z6WW5-0QCHB-AEKLD-W2EY5-N150B

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>