

Årsrapport

1. januar - 31. december 2023

JS Mølletorvet ApS
Energivej 10
8963 Auning

CVR-nr. 40 54 45 42

Dirigentpåtegning

Årsrapporten 2023 er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Auning, den 26. januar 2024



Dirigent
Jacob Bille Skipper

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	9-10

SELSKABSOPLYSNINGER

Side 2

Selskab

JS Mølletorvet ApS
Energivej 10
8963 Auning

CVR-nr. 40 54 45 42

5. Regnskabsår

Hjemstedskommune Norddjurs Kommune

Regnskabsår 1. januar - 31. december 2023

Stiftet 16. maj 2019

Direktion Jacob Bille Skipper

Bank Sparekassen Djursland

Revisor Redmark
Tronholmen 5
8960 Randers SØ

LEDELSESPÅTEGNING

Side 3

Direktion har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2023 for JS Mølletorvet ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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


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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den

26. januar 2024

I direktionen:



Jakob Bille Skipper

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Side 4

Til kapitalejeren i JS Mølletorvet ApS

Konklusion

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Mølletorvet ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Randers, den 26. januar 2024

Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 29 44 27 89



Mads Anker Jensen
Statsautoriseret revisor
mne45819

Væsentligste aktiviteter

Selskabet foretager køb, salg og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er som forventet. Selskabet forventer at fusionere med JS Boligudlejning ApS.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

RESULTATOPGØRELSE 1. januar - 31. december 2023

Side 6

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Omsætning	150.000	1.436
Vareforbrug	0	<u>-1.665</u>
Dækningsbidrag	150.000	-229
Andre eksterne omkostninger	<u>-19.255</u>	<u>-15</u>
DRIFTSRESULTAT	130.745	-244
Andre finansielle indtægter	0	0
Andre finansielle indtægter og omkostninger	-104	-44
Dagsværdiregulering, investeringsejendomme	<u>417.712</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR SKAT	548.353	-288
1 Skat af årets resultat	<u>-120.638</u>	<u>64</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>427.715</u></u>	<u><u>-224</u></u>

Forslag til resultatdisponering:

Foreslået udbytte	0	0
Overført til reserve for nettoopskrivning	0	0
Overført resultat	<u>427.715</u>	<u>-224</u>
Resultatdisponering i alt	<u><u>427.715</u></u>	<u><u>-224</u></u>

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
AKTIVER		
2 Investeringsejendomme	10.000.000	0
MATRIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>
Varebeholdning	<u>0</u>	<u>1.962</u>
Tilgodehavende moms og afgifter	0	0
1 Udskudt skat	<u>4.198</u>	<u>132</u>
TILGODEHAVENDE I ALT	<u>4.198</u>	<u>132</u>
Likvide beholdninger	<u>279.633</u>	<u>99</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>283.831</u>	<u>2.193</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>10.283.831</u></u>	<u><u>2.193</u></u>
PASSIVER		
Virksomhedskapital	1.540.000	1.540
Overført resultat	<u>-41.017</u>	<u>-469</u>
EGENKAPITAL	<u>1.498.983</u>	<u>1.071</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	11
Gæld til tilknyttet virksomhed	7.569.907	1.102
Anden gæld	1.204.441	9
Gæld til pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>8.784.848</u>	<u>1.122</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>8.784.848</u>	<u>1.122</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>10.283.831</u></u>	<u><u>2.193</u></u>
3 Eventualforpligtelser		
4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
5 Gennemsnitlig antal ansatte		

1 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat
Skyldig pr. 1. januar 2023	-6.657	124.836
Betalt i året	6.657	0
Regulering tidligere års skat	0	0
Skat af årets resultat	0	-120.638
	<u>0</u>	<u>4.198</u>
Skyldig pr. 31. december 2023	<u>0</u>	<u>4.198</u>

2 Investerings ejendommeInvesterings ejendomme

Kostpris 1. Januar 2023	0
Tilgang	9.582.288
Afgang	<u>0</u>
Kostpris 31. December 2023	9.582.288
Op/nedskrivninger 1. Januar 2023	0
Årets op/nedskrivning	417.712
Årets nedskrivning	<u>0</u>
Op/Nedskrivninger 31. December 2023	417.712
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2023	10.000.000
Regnskabsmæssig værdi 31. December 2022	<u>0</u>

Dagsværdi

<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2023</u>	<u>Ejendom- mens værdi 31/12 2022</u>	<u>Årets ændringer</u>
Mølletorvet 5,7,9,11,13,15	708 KvM	5,00%	10.000.000	0	10.000.000
		I alt	<u>10.000.000</u>	<u>0</u>	<u>10.000.000</u>

3 Eventualforpligtelser

Ingen

4 Pantsætning og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut er afgivet ejerpantebreve 1.100 t.kr i selskabets ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. December 2023 udgør 10.000 t.kr.

5 Gennemsnitlig antal ansatte

Gennemsnitlig antal ansatte, 1 ulønnet (sidste år 1)

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 nominal beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og sisici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

RESULTATOPGØRELSEN**Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætningen indregnes excl. Moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger

Skat af årets resultat

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.

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balance dagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet ejer 6 ejendomme, der udlejes til boligformål.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 5,00%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi med i alt 1.673 TDKK.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til ejendommernes drift med undtagelse af ejendommernes administration, er

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdien, hvor denne er lavere. Eventuelle nedskrivninger til nettorealiseringsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balance til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Ikke fakturerede tilgodehavender på balancedagen måles til forventet salgsværdi.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslå udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Skyldig skat 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.

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 den udskudte skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.