
JS Group Holding ApS

C/O Juul Schouenborg advokatfirma, Viengevej 100, 1, 8240
Risskov

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 41 86 71 32

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 30/6 2023

David Thirup
Schouenborg
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JS Group Holding ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 30. juni 2023

Direktion

Jesper Juul
Direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i JS Group Holding ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JS Group Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants’ internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få udført udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Aarhus C, den 30. juni 2023

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Mads Meldgaard
statsautoriseret revisor
mne24826

Selskabsoplysninger

Selskabet JS Group Holding ApS
C/O Juul Schouenborg advokatfirma
Viengevej 100, 1
8240 Risskov
CVR-nr: 41 86 71 32
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion Jesper Juul

Revisor PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2020/21
		DKK 12 måneder	DKK 13 måneder Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Bruttoresultat		573.881	-21.009
Personaleomkostninger	3	0	-3.151.147
Resultat før finansielle poster		573.881	-3.172.156
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder	4	27.349.404	0
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	5	2.046.843	0
Finansielle indtægter	6	663.673	186.660
Finansielle omkostninger	7	-3.745.587	-2.540.698
Resultat før skat		26.888.214	-5.526.194
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		26.888.214	-5.526.194

Resultatdisponering

	2022	2020/21
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	29.696.247	0
Overført resultat	-2.808.033	-5.526.194
	26.888.214	-5.526.194

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Investeringsejendomme		10.162.680	0
Materielle anlægsaktiver	8	10.162.680	0
Kapitalandele i dattervirksomheder	9	38.924.482	4.029.896
Kapitalandele i associerede virksomheder	10	2.066.843	0
Andre tilgodehavender	11	3.756.424	4.056.424
Finansielle anlægsaktiver		44.747.749	8.086.320
Anlægsaktiver		54.910.429	8.086.320
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.493.213	6.281.154
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.500	0
Andre tilgodehavender		4.107.235	3.020.355
Tilgodehavender		11.612.948	9.301.509
Likvide beholdninger		449.846	1.208
Omsætningsaktiver		12.062.794	9.302.717
Aktiver		66.973.223	17.389.037

Balance 31. december

Passiver

	Note	2022 DKK	2020/21 DKK Ikke omfattet af udvidet gennemgang
Selskabskapital		40.000	40.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		29.696.247	0
Overført resultat		-8.334.227	-5.526.194
Egenkapital		21.402.020	-5.486.194
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.048.153	0
Hensatte forpligtelser		3.048.153	0
Anden gæld		7.028.632	0
Langfristede gældsforpligtelser	12	7.028.632	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.781	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	12	4.778.104	0
Gæld til associerede virksomheder		3.092.830	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.219.923	0
Anden gæld	12	25.295.780	22.875.231
Kortfristede gældsforpligtelser		35.494.418	22.875.231
Gældsforpligtelser		42.523.050	22.875.231
Passiver		66.973.223	17.389.037
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	13		
Anvendt regnskabspraksis	14		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	40.000	0	-5.526.194	-5.486.194
Årets resultat	0	29.696.247	-2.808.033	26.888.214
Egenkapital 31. december	40.000	29.696.247	-8.334.227	21.402.020

Noter til årsregnskabet

1. Going concern

Selskabets kortfristede gældsforpligtelser pr. 31. december 2022 overstiger omsætningsaktiverne. En væsentlig del af selskabets rentebærende gæld er kortfristet, og ledelsen arbejder kontinuerligt på at forlænge låneaftaler og styrke selskabets kapitalgrundlag. Der er i 2023 igangsat flere byggeprojekter i datterselskaber, som forventes at have en positiv effekt på kapitalberedskabet. Derudover har selskabet omlagt lån samt ændret finansieringsstrategi for nyopstartede byggeprojekter blandt andet ved optagelse af nye investorer/medejere.

Det forventes, at selskabets finansielle situation vil blive styrket heraf.

Baseret herpå er årsregnskabet for 2022 aflagt under forudsætning om fortsat drift.

2. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje kapitalandele og anden hermed beslægtet virksomhed.

	2022	2020/21
	DKK	DKK
3. Personaleomkostninger		
Lønninger	0	3.150.011
Andre omkostninger til social sikring	0	1.136
	<u>0</u>	<u>3.151.147</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>

	2022	2020/21
	DKK	DKK
4. Indtægt af kapitalandele i dattervirksomheder		
Årets værdiregulering til indre værdi	27.349.404	0
	<u>27.349.404</u>	<u>0</u>

	2022	2020/21
	DKK	DKK
5. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		
Årets værdiregulering til indre værdi	2.046.843	0
	<u>2.046.843</u>	<u>0</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
6. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	519.875	132.348
Andre finansielle indtægter	143.798	54.312
	<u>663.673</u>	<u>186.660</u>

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
7. Finansielle omkostninger		
Nedskrivning af finansielle aktiver	0	2.000.000
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	66.391	0
Andre finansielle omkostninger	3.029.196	540.698
Valutakurstab	650.000	0
	<u>3.745.587</u>	<u>2.540.698</u>

8. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. januar	0
Tilgang i årets løb	10.162.680
Kostpris 31. december	<u>10.162.680</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>10.162.680</u>

Ejendommen er anskaffet i 2022, hvorfor købsprisen i al væsentlighed er i overensstemmelse med dagsværdien pr. 31.12.2022.

Noter til årsregnskabet

	2022	2020/21
	DKK	DKK
9. Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	4.029.896	0
Tilgang i årets løb	3.091.816	4.029.896
Kostpris 31. december	7.121.712	4.029.896
Årets resultat	27.649.404	0
Værdireguleringer 31. december	27.649.404	0
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.105.213	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	3.048.153	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	38.924.482	4.029.896

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Møllestedet ApS	Aarhus	125.000	100%
Ole Geislers Vej ApS	Aarhus	40.000	100%
Irene Holms Vej ApS	Aarhus	40.000	100%
JS Administration ApS	Aarhus	40.000	100%
Vadum Boligudvikling ApS	Aarhus	40.000	100%
Vadum Boligudvikling 2 ApS	Aarhus	40.000	100%
Vadum Udvikling ApS	Aarhus	40.000	100%
Petat Finans A/S	Aarhus	500.000	100%
Vadum 1 ApS	Aarhus	40.000	100%
Engskovvej ApS	Aarhus	40.000	100%

Noter til årsregnskabet

	2022	2020/21
	DKK	DKK
		Ikke omfattet af udvidet gennemgang
10. Kapitalandele i associerede virksomheder		
Tilgang i årets løb	20.000	0
Kostpris 31. december	<u>20.000</u>	<u>0</u>
Årets resultat	2.046.843	0
Værdireguleringer 31. december	<u>2.046.843</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>2.066.843</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i associerede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Hammel Boligudvikling ApS	Aarhus	40.000	50%

11. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgodehavender
	DKK
Kostpris 1. januar	6.056.424
Afgang i årets løb	<u>-300.000</u>
Kostpris 31. december	<u>5.756.424</u>
Nedskrivninger 1. januar	2.000.000
Nedskrivninger 31. december	<u>2.000.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>3.756.424</u>

Noter til årsregnskabet

12. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
	DKK	DKK
Anden gæld		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	7.028.632	0
Langfristet del	7.028.632	0
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	25.295.780	22.875.231
	<u>32.324.412</u>	<u>22.875.231</u>

<u>2022</u>	<u>2020/21</u>
DKK	DKK
	Ikke omfattet af udvidet gennemgang

13. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for långiver:

Private pantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	10.162.680	0
---	------------	---

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæringer over for datterselskabers långivere.

Selskabet har solidarisk med My Little Holding Company ApS og Holding GBOF ApS afgivet ubegrænset støtteerklæring til fordel for datterselskabet Møllestedet ApS, Baunehøjparken ApS, Legal Finance ApS og JS Administration ApS.

Noter til årsregnskabet

14. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS Group Holding ApS for 2022 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2022 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

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 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.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes inklusiv moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration mv.

Bruttoresultat

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posterne "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder" og "Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til kostpris fratrukket årets af- og nedskrivninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

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

I balancen indregnes under posterne "Kapitalandele i dattervirksomheder" og "Kapitalandele i associerede virksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne og de associerede virksomheder.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter optioner.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.