

LILLY JEPPESEN

CVR NR. 18 58 72 46

LARS GOTFREDSEN

CVR NR. 35 07 11 99

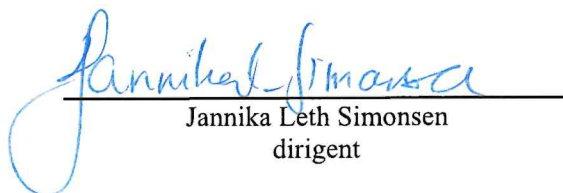
## JSTS Ejendomme ApS

Englandsvej 10  
5700 Svendborg

CVR-nr. 42 32 04 20

## Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. januar 2024



Jannika Leth Simonsen  
dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for JSTS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

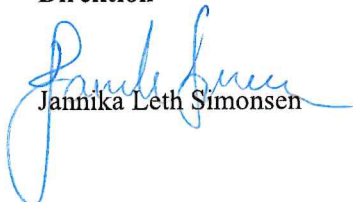
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

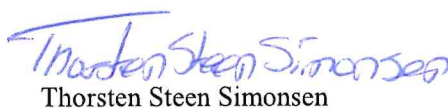
Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 12. januar 2024

### Direktion

  
Jannika Leth Simonsen

  
Thorsten Steen Simonsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSRAPPORT

### *Til kapitalejerne i JSTS Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for JSTS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 12. januar 2024

**RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen**

**Registrerede Revisorer**

CVR-nr. 18 58 72 46



Lilly Jeppesen

registreret revisor

medlem af FSR - danske revisorer

MNE-nr. mne4502

**SELSKABSOPLYSNINGER**

**Selskabet**

JSTS Ejendomme ApS  
Englandsvej 10  
5700 Svendborg

CVR-nr.: 42 32 04 20

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Stiftet: 20. april 2021

Hjemsted: Svendborg

**Direktion**

Jannika Leth Simonsen  
Thorsten Steen Simonsen

**Revisor**

RevisorGruppen v/ Lilly Jeppesen  
Registrerede Revisorer  
Vestergade 165a  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at fungere som ejendomsselskab og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 47.522, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en negativ egenkapital på kr. 21.556.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning modtaget et koncerntilskud på kr. 1.000.000. Herudover er der ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for JSTS Ejendomme ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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 nominelt beløb.

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.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttotab**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af lejeindtægt med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### **Lejeindtægt**

Indtægter ved udlejning af ejendommen, indregnes i resultatopgørelsen, i den periode lejeindtægten vedrører og når den kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Ejendommens driftsudgifter**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter m.v., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Ejendom***

Ejendommen 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 grunden.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 25 år

Restværdi: 75%

Afskrivninger indregnes i resultatopgørelsen.



## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger måles til amortiseret kostpris, hvilket i praksis svarer til nominel værdi.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-9.015</b>	<b>54.996</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-12.141</u>	<u>-12.141</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-21.156</b>	<b>42.855</b>
Finansielle indtægter	1	1.619	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-37.964</u>	<u>-37.287</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-57.501</b>	<b>5.568</b>
Skat af årets resultat		<u>9.979</u>	<u>-3.894</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-47.522</u></b>	<b><u>1.674</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-47.522</u>	<u>1.674</u>
		<b><u>-47.522</u></b>	<b><u>1.674</u></b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.185.721	1.197.862
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>1.185.721</u>	<u>1.197.862</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.185.721</u>	<u>1.197.862</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.181
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		9.979	3.289
<b>Tilgodehavender</b>		<u>9.979</u>	<u>15.470</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>42.048</u>	<u>71.381</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>52.027</u>	<u>86.851</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.237.748</u>	<u>1.284.713</u>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		-61.556	-14.034
<b>Egenkapital</b>		<b>-21.556</b>	<b>25.966</b>
Selskabsskat		0	3.894
Deposita		23.400	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>23.400</b>	<b>3.894</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	3.894	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.501	7.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.224.509	1.247.353
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.235.904</b>	<b>1.254.853</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>1.259.304</b>	<b>1.258.747</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.237.748</b>	<b>1.284.713</b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

**EGENKAPITALOPGØRELSE**

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	40.000	-14.034	25.966
Årets resultat	0	-47.522	-47.522
<b>Egenkapital 30. september 2023</b>	<b>40.000</b>	<b>-61.556</b>	<b>-21.556</b>

**NOTER**

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	1.619	0
	<b>1.619</b>	<b>0</b>

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	37.939	36.820
Andre finansielle omkostninger	25	467
	<b>37.964</b>	<b>37.287</b>

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld 1. oktober 2022	Gæld 30. september 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Selskabsskat	0	3.894	3.894	0
Deposita	0	23.400	0	23.400
	<b>0</b>	<b>27.294</b>	<b>3.894</b>	<b>23.400</b>

**4 Eventualforpligtelser****Eventualforpligtelser relateret til tilknyttede virksomheder**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet JSTS Holding ApS (Administrationsselskab) og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter, som udbytteskat og royaltyskat, samt for eventuel fællesregistrering af moms. Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for moderselskabet JSTS Holding ApS.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser