

*JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS  
Bøgedal 33  
8643 Ans By*

*CVR-nummer: 42 41 61 42*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2023*

*(3. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/6 2024

---

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	2
---------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
-------------------------	---

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4
---	---

**Ledelsesberetning mv.**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS Bøgedal 33 8643 Ans By
	CVR-nr.: 42 41 61 42
<b>Direktion</b>	Iuliia Zagrebelna
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg
<b>Revisor</b>	Bornhøft & Lindemann Registreret Revisionsanpartsselskab Falkevej 18 8800 Viborg
<b>Ejerforhold</b>	Iuliia Zagrebelna, Bøgedal 33, 8643 Ans By

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2023 for JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 perioden 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ans By, den 25/6 2024

### **Direktion**

Iuliia Zagrebelna

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter 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 Dem 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 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.

Viborg, den 25/6 2024

Bornhøft & Lindemann  
Registreret Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr.: 41672625

Heinrich Bornhøft  
Registreret revisor  
mne18898

## LEDELSESBERETNING

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået af byggeri og rådgivning indenfor byggeri samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **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.

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

### GENERELT

Årsregnskabet for JZ Ejendomsservice & Rådgivning ApS for 2023 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 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.

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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

#### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser**

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **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.

## **BALANCEN**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0 %

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.

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i kapitalinteresser**

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

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.

Kapitalandele i kapitalinteresser indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

#### **Deposita**

Deposita måles til anskaffelsespris.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

#### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger fra kunder indregnes under forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter på bankkonti samt kontante beholdninger.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>2.436.737</b>	<b>3.013.060</b>
1 Personaleomkostninger .....	-2.377.909	-2.712.653
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	-18.667
Andre driftsomkostninger .....	-7.333	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>51.495</b>	<b>281.740</b>
Resultat af kapitalandele i kapitalinteresser .....	0	2.500
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver.....	25	25
Andre finansielle omkostninger .....	-2.927	-7.109
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>48.593</b>	<b>277.156</b>
Skat af årets resultat .....	-12.422	-61.237
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>36.171</b>	<b>215.919</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat .....	36.171	215.919
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>36.171</b>	<b>215.919</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023

AKTIVER

	2023	2022
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	12.400	49.733
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>12.400</b>	<b>49.733</b>
Kapitalandele i kapitalinteresser .....	0	0
Deposita.....	10.064	10.039
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>10.064</b>	<b>10.039</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>22.464</b>	<b>59.772</b>
Fremstillede færdigvarer og handelsvarer.....	15.000	45.400
<b>Varebeholdninger</b> .....	<b>15.000</b>	<b>45.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	199.213	100.879
Igangværende arbejder for fremmed regning .....	501.700	448.454
Andre tilgodehavender .....	116.239	54.287
Periodeafgrænsningsposter.....	52.245	40.974
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>869.397</b>	<b>644.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>286.384</b>	<b>618.300</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.170.781</b>	<b>1.308.294</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>1.193.245</b>	<b>1.368.066</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023  
PASSIVER

	2023	2022
Virksomhedskapital.....	40.000	40.000
Overført resultat .....	429.962	393.790
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>469.962</b>	<b>433.790</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	2.728	17.696
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>2.728</b>	<b>17.696</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	306.670	453.809
Selskabsskat .....	7.390	55.861
Anden gæld .....	399.408	399.823
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	7.087	7.087
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>720.555</b>	<b>916.580</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>720.555</b>	<b>916.580</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>1.193.245</b>	<b>1.368.066</b>

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

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2023	2022
Virksomhedskapital primo .....	40.000	40.000
<b>Virksomhedskapital ultimo .....</b>	<b>40.000</b>	<b>40.000</b>
Overført resultat, primo .....	393.791	177.871
Årets resultat .....	36.171	215.919
<b>Overført resultat ultimo.....</b>	<b>429.962</b>	<b>393.790</b>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>469.962</b>	<b>433.790</b>

NOTER

	2023	2022
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget.....	6	7
Lønninger .....	2.184.899	2.382.538
Pensioner .....	130.139	264.114
Andre omkostninger til social sikring .....	62.871	66.001
	<hr/>	<hr/>
<b>Personaleomkostninger i alt .....</b>	<b><u>2.377.909</u></b>	<b><u>2.712.653</u></b>

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Håndværkergarantier efter gældende regler.

Selskabet har indgået leasingaftaler. Restløbetiden udgør på mellem 1 og 32 mdr.

Forpligtelse de næste 12 mdr. udgør tkr. 132.

Den samlede forpligtelse udgør t.kr. 375 inkl. restkøbesum.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der foreligger ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Iuliia Zagrebelna

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iuliia Zagrebelna

Dirigent

ID: a8468d30-7d84-4707-97b4-a07f8c18aadd

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:33:11

Underskrevet med MitID



## Iuliia Zagrebelna

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Iuliia Zagrebelna

Direktør

ID: a8468d30-7d84-4707-97b4-a07f8c18aadd

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:33:11

Underskrevet med MitID



## Heinrich Bornhøft

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Heinrich Christian Siggaard Bornhøft

Revisor

ID: f1cd95c4-7823-4e0a-a569-79f54d0691a7

Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 22:44:17

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: df88fekXuNW251891865

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).