

# JCS Ejendomme ApS

Bådsgårdsvej 15, 7730 Hanstholm

CVR-nr. 42 54 01 88

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2022.

---

Jan Christen Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|  | <u>Side</u> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |             |
| Ledespåtegning                                   | 1           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab  | 2           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                       |             |
| Selskabsoplysninger                              | 3           |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b> |             |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 4           |
| Resultatopgørelse                                | 7           |
| Balance  | 8           |
| Noter  | 10          |

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for JCS Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hanstholm, den 17. juni 2022

### Direktion

Jan Christen Sørensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i JCS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JCS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

Hanstholm, den 17. juni 2022

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Lennart Mouritzen

statsautoriseret revisor  
mne33195

## Selskabsoplysninger

---

|                  |   |
|------------------|---|
| <b>Selskabet</b> | JCS Ejendomme ApS<br>Bådsgårdsvej 15<br>7730 Hanstholm                                |
|                  | CVR-nr.: 42 54 01 88  |
|                  | Regnskabsår: 1. januar - 31. december<br>1. regnskabsår                               |
| <b>Direktion</b> | Jan Christen Sørensen, direktør   |
| <b>Revisor</b>   | RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab<br>Bytorvet 34<br>7730 Hanstholm |

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JCS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

|           |          |
|-----------|----------|
|           | Brugstid |
| Bygninger | 30 år    |

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet.

Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

#### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationværdi.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationværdi.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>                                       | <u>2021</u>    |
|---|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          | <b>129.673</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -58.025        |
| <b>Driftsresultat</b>                             | <b>71.648</b>  |
| Øvrige finansielle omkostninger                   | -29.227        |
| <b>Resultat før skat</b>                          | <b>42.421</b>  |
| Skat af årets resultat                            | -12.978        |
| <b>Årets resultat</b>                             | <b>29.443</b>  |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering:</b>       |                |
| Overføres til overført resultat                   | 29.443         |
| <b>Disponeret i alt</b>                           | <b>29.443</b>  |

## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>                              | 2021                    |
|---|-------------------------|
| <u>Note</u>                                 | <u>2021</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>                        |                         |
| Grunde og bygninger                         | <u>2.066.975</u>        |
| Materielle anlægsaktiver i alt              | <u>2.066.975</u>        |
| Andre tilgodehavender                       | <u>102.634</u>          |
| Finansielle anlægsaktiver i alt             | <u>102.634</u>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                  | <b><u>2.169.609</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                    |                         |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | <u>22.500</u>           |
| Tilgodehavender i alt                       | <u>22.500</u>           |
| Likvide beholdninger                        | <u>61.947</u>           |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>              | <b><u>84.447</u></b>    |
| <b>Aktiver i alt</b>                        | <b><u>2.254.056</u></b> |

## Balance 31. december

---

| <b>Passiver</b>                                 | 2021                    |
|---|-------------------------|
| Note  | <u>2021</u>             |
| <b>Egenkapital</b>                              |                         |
| Virksomhedskapital                              | 40.000                  |
| Overkurs ved emission                           | 1.282.409               |
| Overført resultat                               | 29.443                  |
| <b>Egenkapital i alt</b>                        | <b><u>1.351.852</u></b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                   |                         |
| Hensættelser til udskudt skat                   | 207.581                 |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>             | <b><u>207.581</u></b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |                         |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 509.195                 |
| 2 Langfristede gældsforpligtelser i alt         | <u>509.195</u>          |
| 2 Kortfristet del af langfristet gæld           | 110.000                 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder             | 12.500                  |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        | 7.500                   |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse           | 4.206                   |
| Selskabsskat                                    | 10.714                  |
| Anden gæld                                      | 40.508                  |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt           | <u>185.428</u>          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                 | <b><u>694.623</u></b>   |
| <b>Passiver i alt</b>                           | <b><u>2.254.056</u></b> |
| <br>  |                         |
| <b>1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b> |                         |
| <b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>  |                         |
| <b>4 Eventualposter</b>                         |                         |

## Noter

---

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og udleje fast ejendom og al i forbindelse dermed stående virksomhed.

### 2. Gældsforpligtelser

|                                | <b>Gæld i alt<br/>31/12 2021</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>31/12 2021</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|--------------------------------|----------------------------------|--|--|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 607.195                          | 98.000   | 509.195                                    | 107.400                        |
| Deposita                       | 12.000                           | 12.000   | 0  | 0                              |
|                                | <b>619.195</b>                   | <b>110.000</b>                                       | <b>509.195</b>                             | <b>107.400</b>                 |

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 2.067 t.kr.

### 4. Eventualposter

Der er ingen eventualposter på balancedagen.